

CODE CIVIL DES FRANÇAIS,

CONTENANT LA SÉRIE

DES LOIS QUI LE COMPOSENT,

AVEC LEURS MOTIFS,

Les Rapports faits au Tribunat, et les Discours prononcés au Corps Législatif.

SUIVI d'une table raisonnée des matières, par l'Auteur DU DICTIONNAIRE FORESTIER.

LIVRE DEUXIÈME.

ART. 517 — 710.

PARIS,

GARNERY, Libraire, rue de Seine.

AN XII. — 1804.



TABLE

DES LOIS,

De leurs motifs, et des Rapports et Discours contenus dans ce Volume.

Fin de la Table.

CODE CIVIL DES FRANÇAIS.

LIVRE II.

Des Biens et des différentes modifications de la Propriété.

Loi du 4 Pluviôse an XII.

TITRE PREMIER.

De la distinction des Biens.

ARTICLE 516.

Tous les biens sont meubles ou immeubles.

CHAPITRE PREMIER.

Des Immeubles.

ARTICLE 517.

Les biens sont immeubles ou par leur nature ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent.

518. Les fonds de terre et les bâtimens sont immeubles par leur nature.

519. Les moulins à vent ou à eau, fixes sur piliers et faisant partie du bâtiment, sont aussi immeubles par leur nature.

520. Les récoltes pendantes par les racines, et les fruits des arbres non encore recueillis, sont pareillement immeubles;

Dès que les grains sont coupés, et les fruits détachés, quoique non enlevés, ils sont meubles;

Si une partie seulement de la récolte est coupée, cette partie seule est meuble.

521. Les coupes ordinaires des bois taillis ou des futaies mises en coupes réglées, ne deviennent meubles qu'au fur et à mesure que les arbres sont abattus.

522. Les animaux que le propriétaire du fonds livre au fermier ou au métayer pour la culture, estimés ou non, sont censés immeubles, tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet de la convention;

Ceux qu'il donne à cheptel, à d'autres qu'au fermier ou métayer, sont meubles.

523. Les tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage, sont immeubles et font partie du fonds auquel ils sont attachés.

524. Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination.

Ainsi, sont immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds;

Les animaux attachés à la culture;

Les ustensiles aratoires;

Les semences données aux fermiers ou colons partiaires;

Les pigeons des colombiers;

Les lapins des garennes;

Les ruches à miel;

Les poissons des étangs;

Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes;

Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines;

Les pailles et engrais;

Sont aussi immeubles par destination, tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure.

525. Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils sont scellés en plâtre, ou à chaux ou à ciment, ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés et détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Les glaces d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure, lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie;

Il en est de même des tableaux et autres ornemens;

Quant aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration.

526. Sont immeubles, par l'objet auquel ils s'appliquent,

L'usufruit des choses immobiliaires;

Les servitudes ou services fonciers;

Les actions qui tendent à revendiquer un immeuble.

CHAPITRE II.

Des Meubles.

ARTICLE 527.

Les biens sont meubles par leur nature ou par la détermination de la loi.

528. Sont meubles par leur nature, les corps qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre, soit qu'ils se meuvent par eux-mêmes, comme les animaux, soit qu'ils ne puissent changer de place que par l'effet d'une force étrangère, comme les choses inanimées.

529. Sont meubles, par la détermination de la loi, les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers, les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, encore que des immeubles dépendant de ces entreprises appartiennent aux compagnies. Ces actions ou intérêts sont réputés meubles à l'égard de chaque associé seulement, tant que dure la société;

Sont aussi meubles, par la détermination de la loi, les rentes perpétuelles ou viagères, soit sur la république, soit sur des particuliers.

530. Toute rente établie à perpétuité, pour le prix de la vente d'un immeuble, ou comme condition de la cession à titre onéreux ou gratuit d'un fonds immobilier, est essentiellement rachetable.

Il est néanmoins permis au créancier de régler les conditions du rachat.

Il lui est aussi permis de stipuler que la rente ne pourra lui être remboursée qu'après un certain terme, lequel ne peut jamais excéder trente ans: toute stipulation contraire est nulle.

531. Les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux, et généralement toutes usines non-fixées par des piliers, et ne faisant point partie de la maison, sont meubles; la saisie de quelques-uns de ces objets peut cependant, à cause de leur importance, être soumise à des formes particulières, ainsi qu'il sera expliqué dans le code de procédure civile.

532. Les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, ceux assemblés pour en construire un nouveau, sont meubles, jusqu'à ce qu'ils soient employés par l'ouvrier dans une construction.

533. Le mot *meuble*, employé seul dans les dispositions de la loi ou de l'homme, sans autre addition ni désignation, ne comprend pas l'argent comptant, les pierreries, les dettes actives, les livres, les médailles, les instrumens des sciences, des arts et métiers, le linge de corps, les chevaux, équipages, armes, grains, vins, foins et autres denrées; il ne comprend pas aussi ce qui fait l'objet d'un commerce.

534. Les mots *meubles meublans* ne comprennent que les meubles destinés à l'usage et à l'ornement des appartemens, comme tapisseries, lits, siéges, glaces, pendules, tables, porcelaines, et autres objets de cette nature.

Les tableaux et les statues qui font partie du meuble d'un appartement y sont aussi compris, mais non les collections de tableaux qui peuvent être dans les galeries ou pièces particulières.

Il en est de même des porcelaines; celles seulement qui font partie de la décoration d'un appartement, sont comprises sous la dénomination de *meubles meublans*.

535. L'expression *biens-meubles*, celle de *mobilier*, ou d'*effets mobiliers*, comprennent généralement tout ce qui est censé meuble, d'après les règles ci-dessus établies.

La vente ou le don d'une maison meublée ne comprend que les meubles meublans.

536. La vente ou le don d'une maison, avec tout ce qui s'y trouve, ne comprend pas l'argent comptant, ni les dettes actives, et autres droits, dont les titres peuvent être déposés dans la maison; tous les autres effets mobiliers y sont compris.

CHAPITRE III.

Des Biens dans leur rapport avec ceux qui les possèdent.

ARTICLE 537.

Les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent, sous les modifications établies par les lois.

Les biens qui n'appartiennent pas à des particuliers, sont administrés, et ne peuvent être aliénés que dans les formes, et suivant les règles qui leur sont particulières.

538. Les chemins, routes et rues à la charge de la nation, les fleuves et rivières navigables ou flottables, les rivages, lais et relais de la mer, les ports, les hâvres, les rades, et généralement toutes les portions du territoire national qui ne sont pas susceptibles d'une propriété privée, sont considérés comme dépendans du domaine public.

539. Tous les biens vacans et sans maîtres et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent à la nation.

540. Les portes, murs, fossés, remparts des places de guerre et des forteresses, font aussi partie du domaine public.

541. Il en est de même des terrains des fortifications et remparts des places qui ne sont plus places de guerre; ils appartiennent à la nation, s'ils n'ont pas été valablement aliénés, ou si la propriété n'en a pas été prescrite contre elle.

542. Les biens communaux sont ceux à la propriété, ou au produit desquels les habitans d'une ou plusieurs commune sont un droit acquis.

543. On peut avoir sur les biens ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre.

EXPOSÉ

Des motifs du Titre I.er du Livre II du Code civil, relatif à la distinction des Biens.

Citoyens Législateurs,

Le moment est venu de reprendre l'édifice de notre Législation, dont vous avez si heureusement posé les bâses dans le cours de votre dernière session; et nous vous portons le premier titre du second livre du Code civil: *De la distinction des biens.*

Après avoir, par des lois sages, assuré l'état de tous les Français, il convient de s'occuper de leurs propriétés.

C'est pour acquérir avec sécurité, c'est pour jouir en paix, que l'homme sacrifie une portion de son indépendance quand il se réunit en société.

Dans un état où tout seroit commun à tous, personne ne seroit assuré de rien, et celui que la force mettroit aujourd'hui en possession, pourroit demain être dépossédé par la force.

Ce n'est donc pas assez d'avoir considéré l'homme sous tous ses rapports, d'avoir placé sous la sauve-garde des lois, son état, l'état de son épouse, celui de ses enfans, d'avoir garanti une protection spéciale, aux mineurs, aux

absens, à tous ceux enfin qui par la foiblesse de leur âge, ou de leur raison, ou pour toute autre cause, ne peuvent repousser les attaques qui leur sont livrées, il faut aussi assurer le libre exercice de nos facultés, il faut nous conserver le fruit de nos travaux et de notre industrie, il faut enfin garantir la propriété : la propriété! base fondamentale et l'un des plus puissans mobiles de la société. Qui pourroit en effet aspirer à la qualité d'époux, désirer celle de père, si, en prolongeant notre existence au-delà du trépas, nous ne transmettions pas avec elle les douceurs qui l'ont embellie, ou du-moins consolee ?

Il est donc nécessaire, après s'être occupé des personnes, de s'occuper des biens : c'est l'objet du second et du troisième livres du Code.

Dans le second livre, on considère les biens sous leurs différentes modifications; dans le troisième, on les considère sous le rapport des différentes manières par lesquelles on peut les acquérir et les transmettre.

Déjà, dans le cours de la dernière session, vous avez sanctionné deux titres de ce dernier livre, celui *des Successions*, et celui *des Donations* : leur importance a fait intervertir pour eux l'ordre du travail, et devancer l'instant où ils devoient vous être présentés; nous allons reprendre la première série des titres, et vous vous occuperez du second livre, c'est-à-dire des biens considérés sous leurs différentes modifications.

Ce livre renferme quatre titres : 1.° *de la distinction des Biens; 2.° de la Propriété; 3.° de l'Usufruit et de l'Habitation; 4.° des Servitudes ou Services fonciers.*

Voilà en effet les seules modifications dont les propriétés soient susceptibles dans notre organisation politique et sociale; il ne peut exister sur les biens aucune autre espèce de droits : ou l'on a une propriété pleine et entière qui renferme également et le droit de jouir et le droit de disposer; ou l'on n'a qu'un simple droit de jouissance, sans pouvoir disposer du fonds; ou enfin on n'a que des services fonciers à prétendre sur la propriété d'un tiers. Services qui ne peuvent être établis que pour l'usage et l'utilité d'un héritage; services qui n'entraînent aucun assujettissement de la personne; services enfin qui n'ont rien de commun avec les dépendances féodales, brisées pour toujours.

Nous ne vous présenterons aujourd'hui que le premier titre, celui de la *distinction des Biens* : il ne renferme

que trois chapitres : *des Immeubles*; *des Meubles* ; *des Biens dans leurs rapports avec ceux qui les possèdent.*

Ces titres sont précédés d'un article unique qui distingue tous les biens en meubles ou en immeubles : distinction sous laquelle se rangent évidemment toutes les espèces de biens; il est impossible d'en concevoir qui ne doivent pas être compris dans l'une de ces deux classes.

Il fut un temps où les immeubles formoient la portion la plus précieuse du patrimoine des citoyens; et ce temps peut-être n'est pas celui où les mœurs ont été le moins saines. Mais depuis que les communications, devenues plus faciles, plus actives, plus étendues, ont rapproché entre eux les hommes de toutes les nations; depuis que le commerce, en rendant, pour ainsi-dire, les productions de tous les pays communes à tous les peuples, a donné de si puissans ressorts à l'industrie, et a créé de nouvelles jouissances, c'est-à-dire de nouveaux besoins, et peut-être des vices nouveaux, la fortune mobiliaire des citoyens s'est considérablement accrue; et cette révolution n'a pu être étrangère, ni aux mœurs, ni à la législation.

On n'a pas dû attacher autant d'importance à une portion de terre, autrefois patrimoine unique des citoyens, et qui aujourd'hui ne forme peut-être pas la moitié de leur fortune. Ainsi ont disparu les affectations des biens aux familles, sous la désignation de *propres*, *propres anciens*, *retrait lignager*, et les transactions entre les citoyens, comme les lois sur les successions se trouvent bien moins compliquées.

Il seroit déplacé d'examiner ici ce que la société peut avoir perdu; ce qu'elle peut avoir gagné dans ces changemens. Le législateur adapte ses lois à l'état actuel des peuples pour qui elles sont faites : non que je prétende qu'il doive obéir aveuglément aux directions bonnes ou mauvaises de l'esprit et des mœurs publiques; mais il en prépare la réforme, quand elle est devenue nécessaire par des voies lentes et détournées, par des réglemens sages qui, agissant insensiblement, redressent sans briser, et corrigent sans révolter.

Je reviens au premier chapitre du titre de la *Distinction des Biens*, celui *des Immeubles.*

Il est des objets immeubles par leur nature, comme les fonds de terre, les bâtimens : on ne peut pas se méprendre sur leur qualité, elle est sensible : on ne peut pas davantage méconnoître la qualité d'immeuble dans les usines qui font partie d'un bâtiment, dans les tuyaux qui y conduisent des

eaux, et dans d'autres objets de la même espèce, qui s'identifient avec l'immeuble et ne font qu'un seul tout avec lui.

Il n'est pas moins évident que les récoltes, quand elles sont encore pendantes par les racines, les coupes de bois qui ne sont pas encore abattus, n'ayant pas cessé de faire partie du fonds, sont et restent immeubles jusqu'au moment où elles sont séparées.

Mais il est quelques objets qui, au premier aperçu, peuvent laisser des doutes sur leur qualité.

Regardera-t-on en effet, comme immeubles, un pressoir, par exemple, dont toutes les pièces peuvent être séparées et enlevées, sans dégrader le fonds, mais qui a été placé comme nécessaire à l'exploitation?

Mettra-t-on aussi dans la classe des immeubles un droit de passage sur un héritage voisin, l'usufruit d'une terre, une action en revendication d'un immeuble?

Vous concevez que le législateur ne se propose pas de donner des décisions particulières sur chaque espèce douteuse qui peut se présenter; son devoir est de tracer des règles larges et générales qui renferment des principes de solution pour toutes les questions : c'est ce que l'on a dû faire, et c'est aussi ce que l'on a fait.

Pour déterminer si un objet doit être ou non considéré comme immeuble, il faut rechercher sa destination, il faut examiner quelle est la chose sur laquelle il s'exerce; voilà deux principes féconds en conséquences, et qui doivent résoudre tous les doutes.

Ainsi toute action, tendante à revendiquer un immeuble, sera considérée comme immeuble par l'objet auquel elle s'applique : pourroit-on refuser la qualité d'immeuble à une action qui représente l'immeuble et qui en tient la place?

L'usufruit d'un immeuble, les services fonciers sur un immeuble, seront également immeubles par le même motif, car ils s'appliquent sur des immeubles.

La règle puisée dans la destination du père de famille n'est pas moins juste, moins nécessaire ni moins facile à appliquer que la précédente.

Tout ce qu'un propriétaire place dans son domaine, pour son service et son exploitation, prend la qualité d'immeuble *par destination;* les choses ainsi placées deviennent en effet une partie du fonds, puisqu'on ne pourroit les enlever sans le détériorer et le dégrader essentiellement, et sans rendre son exploitation impossible; la règle établie

sur la destination du propriétaire est donc fondée et sur la justice, et sur l'intérêt évident de la société.

Cette règle embrasse dans son esprit tous les objets qu'un propriétaire attache au fonds à perpétuelle demeure, dans l'intention de l'améliorer ou de l'embellir.

Ce principe n'est pas nouveau; mais il s'élevoit de nombreuses difficultés sur son application : les tribunaux retentissoient de démêlés sur les questions de savoir si des tableaux, des glaces, des statues avoient été placés ou non à perpétuelle demeure, parce que les lois n'établissoient pas de règle précise pour juger cette question de fait. Nous proposons de prévenir à cet égard toute difficulté dans la suite, en fixant les signes caractéristiques d'une intention de placer des meubles à perpétuelle demeure : ainsi se trouvera tarie une source abondante de procès entre les citoyens, et c'est un grand bien pour la société.

Le chapitre second du projet de loi, traite des *Meubles*.

Une chose est meuble par sa nature quand elle est transportable d'un lieu à un autre, soit qu'elle se meuve par elle-même, comme les animaux, soit qu'elle ne puisse changer de place que par l'effet d'une force étrangère, comme les choses inanimées.

Cette définition s'entend assez d'elle-même et n'a pas besoin d'être expliquée.

Il seroit sans-doute inutile d'observer ici que les choses mobiliaires qui n'ont acquis la qualité d'immeubles que par leur destination, reprennent leur qualité de meubles, lorsque cette destination est changée : ainsi, une glace, ou un tableau, enlevés de leur parquet par le père de famille, avec l'intention de ne pas les y replacer, redeviennent meubles; ils n'étoient immeubles que par destination, ils cessent d'être immeubles par une destination contraire.

Mais s'il est difficile qu'il s'élève des difficultés sérieuses sur la question de savoir si une chose est meuble par sa nature, il est permis et même prudent d'en prévoir sur certains objets dont la qualité n'est pas aussi sensible, comme, par exemple, des obligations, des actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, et enfin des rentes.

Quant aux obligations, vous prévoyez bien qu'on a placé celles qui ont pour objet des sommes exigibles, ou des effets mobiliers, dans la classe des meubles, par le même motif qui fait réputer immeubles les actions tendant à revendiquer un immeuble.

Les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, sont aussi rangées dans la même classe, parce que les bénéfices qu'elles procurent, sont mobiliers. Et la règle est juste, même lorsque les compagnies de commerce, de finance ou d'industrie ont dû acquérir quelques immeubles pour l'exploitation de l'entreprise : cette entreprise est toujours le principal objet de l'association dont l'immeuble n'est que l'accessoire, et la qualité d'une chose ne peut être déterminée que par la considération de son objet principal.

Observons cependant que les actions ou intérêts dans les compagnies de commerce, d'industrie ou de finance, ne sont réputées meubles qu'à l'égard de chaque associé seulement et tant que dure la société; car les immeubles appartenant à l'entreprise sont toujours immeubles, sans contredit, à l'égard des créanciers de ces compagnies; et ils sont encore immeubles à l'égard des associés, lorsque la société étant rompue il s'agit d'en régler et d'en partager les bénéfices ou les pertes.

Nous avons aussi placé les rentes dans la classe des meubles.

C'étoit autrefois une question très-controversée, de savoir si les rentes constituées étoient meubles ou immeubles; la coutume de Paris les réputoit immeubles; d'autres coutumes les réputoient meubles; dans cette diversité d'usages, la nature de la rente étoit réglée par le domicile du créancier à qui elle étoit due : la rente étant un droit personnel ne pouvoit en effet être régie que par la loi qui régissoit la personne : il résultoit de là que, dans un temps où les héritiers des meubles n'étoient pas toujours héritiers des immeubles, un homme qui ne possédoit que des rentes, pouvoit, sans dénaturer sa fortune, déranger à son gré l'ordre des successions, en rendant sa propriété mobiliaire ou immobiliaire, suivant qu'il lui convenoit de fixer son domicile sous l'empire de telle ou telle coutume.

Cette bizarrerie a dû disparoître; et au moment où nous créons une législation fondée sur la nature même des choses, nous n'avons pas dû ranger dans la classe des immeubles des objets purement personnels, qui n'ont en eux-mêmes rien d'immobilier, et qui peuvent exister sans même leur supposer une hypothèque sur des immeubles.

Que les rentes constituées aient été considérées comme immeubles, lorsqu'il étoit défendu de stipuler l'intérêt de l'argent, lorsqu'on ne pouvoit constituer une rente sans feindre, 1.° que celui qui en fournissoit le capital l'aliénoit

à perpétuité; 2.° que celui qui constituoit la rente se dessaisissoit d'un héritage et en investissoit son créancier, qui, en percevant ensuite les arrérages de cette rente, n'étoit censé recevoir que les fruits de l'immeuble dont son débiteur s'étoit fictivement dessaisi, cela peut se concevoir; mais tant de subtilité n'est plus de notre siècle : il faut partir aujourd'hui de vérités généralement reconnues. L'argent peut produire des intérêts très-légitimes, sans qu'il soit besoin de recourir à une aliénation fictive du capital, et une rente ne présentant dans son caractère rien d'immobilier, ne peut être déclarée que meuble dans nos lois.

Il s'élevoit aussi de grandes contestations sur l'acception des mots *meubles*, *meubles meublans*, *biens meubles*, *mobilier*, *effets mobiliers*, quand ils étoient employés dans les actes; nous avons cru ne devoir pas laisser subsister une incertitude qui fut quelquefois très-embarrassante pour les juges, et toujours ruineuse pour les plaideurs. Nous avons en conséquence fixé le sens précis de toutes ces expressions.

Nous avons aussi fait disparoître les doutes sur quelques autres points qui nous étoient signalés par les nombreux procès dont ils furent l'objet. Il seroit superflu de vous en entretenir dans ce moment et d'entrer dans les détails; la lecture de la loi vous les fera suffisamment connoître, ainsi que la sagesse des motifs qui l'ont provoquée.

Je passe au troisième et dernier chapitre : celui *des Biens dans leurs rapports avec ceux qui les possèdent.*

Les lois romaines distinguoient, dans les biens, ceux qui sont communs à tous les hommes; comme l'air, comme la mer dont un peuple ne peut envahir la domination sans se déclarer le plus odieux et le plus insensé des tyrans; les choses publiques, comme les chemins, les ports, les rivages de la mer et autres objets de cette nature; les choses qui n'appartenoient à personne, *res nullius*, telles étoient celles consacrées au service divin; les choses qui appartenoient aux communautés d'habitans, comme les théâtres et autres établissemens de cette espèce, et enfin les choses dites *res singulorum*, c'est-à-dire celles qui se trouvoient dans le commerce, parce qu'elles étoient susceptibles de propriété privée.

Les biens compris dans cette dernière classe sont les seuls dont le Code civil doive s'occuper; les autres sont du ressort, ou d'un Code de droit public, ou de lois administratives; et l'on n'a dû en faire mention que pour annoncer qu'ils étoient soumis à des lois particulières.

Les biens susceptibles de propriété privée peuvent être dans la possession de la nation ou des communes.

Déjà vous avez érigé en loi, dans le cours de votre dernière session, la maxime que les biens qui n'ont pas de maître, appartiennent à la nation; conséquence nécessaire de l'abolition du droit du premier occupant, droit inadmissible dans une société organisée.

En vous proposant aujourd'hui de déclarer que les biens vacans et sans maîtres, et les biens des personnes qui ne laissent pas d'héritiers, appartiennent aussi à la nation, nous ne vous présentons pas une disposition nouvelle; c'est une suite naturelle de ce que vous avez déjà sanctionné.

Ces biens, quoique susceptibles de propriété privée, sont administrés et aliénés par des règles et dans des formes qui leur sont propres, pendant qu'ils se trouvent hors de la propriété des particuliers.

Ce qu'il importoit sur-tout d'établir solennellement dans le Code, c'est que les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent : voilà la principale disposition du chapitre III; voilà la sauve-garde et la garantie de la propriété.

Cependant, cette maxime elle-même pourroit devenir funeste, si l'usage que chacun peut faire de sa propriété n'étoit pas surveillé par la loi.

Si un particulier s'obstinoit à ne pas réparer sa maison et à mettre en danger, par cette manière d'user de la chose, la vie de ceux qui traverseroient la rue, point de doute qu'il devroit être forcé par la puissance publique à démolir, ou à réparer; il seroit facile de citer d'autres abus de propriété, qui compromettroient et la sûreté des citoyens, et quelquefois même la tranquillité de la société entière.

Il a donc fallu, en-même-temps qu'on assuroit aux particuliers la libre disposition de leurs biens, ajouter à cette maxime inviolable, le principe non moins sacré, que cette disposition étoit néanmoins soumise aux modifications établies par les lois; et c'est par cette précaution sage et prudente, que la sûreté et la propriété de tous se trouvent efficacement garanties; ce n'est point par des mouvemens capricieux et arbitraires que la faculté de disposer de sa chose pourra être modifiée; c'est par la loi seule, c'est-à-dire par la volonté nationale, dont vous êtes les organes; et votre sagesse est un garant que cette volonté n'admet de modification que pour des motifs d'une haute considération.

Enfin, le dernier article de la loi nous ramène à ce que nous vous annoncions en commençant : on ne peut avoir sur les biens que trois sortes de droits, ou un droit de propriété, ou une simple jouissance, ou seulement des services fonciers : ainsi notre Code abolit jusqu'au moindre vestige de ce domaine de supériorité jadis connu sous les noms de seigneurie féodale et censuelle.

Les titres de la propriété, de l'usufruit, des servitudes, vous seront bientôt présentés; notre mission se borne au titre de la *distinction des biens*, dont je vais donner lecture.

(*Ces motifs ont été exposés par le Conseiller-d'Etat* TREILHARD).

RAPPORT

Fait au Tribunat, le 29 Nivôse, par L.-F.-A. GOUPIL-PRÉFELN (de l'Orne), au nom de la section de Législation,

Sur le projet de loi intitulé de la distinction des Biens, *formant le titre 1.er du livre II du Code civil.*

CITOYENS TRIBUNS,

LE Gouvernement a proposé successivement au Corps législatif, pendant sa session de l'an 11, les projets de tous les titres qui composent le premier livre du Code civil; vous les avez discutés, et le Corps législatif les a décrétés.

Ainsi, les dispositions relatives aux personnes sont maintenant uniformes dans toute l'étendue de la République; et, dans cette partie de nos lois civiles, la multitude des coutumes souvent opposées les unes aux autres, la variété de doctrine et de jurisprudence, les contradictions des auteurs entr'eux, n'obscurcissent plus la science de la législation, qui trace à chacun, avec autant de clarté que de précision, le cercle de ses obligations, l'étendue et les limites de ses droits et de ses devoirs.

Ce bienfait seroit incomplet si la même uniformité n'existoit pas dans les règles qui doivent constituer la base primordiale de l'ordre social, la propriété, et garantir la

jouissance, dans leur plénitude, des droits qui en résultent.

Les lois des anciens peuples, les maximes qu'elles ont consacrées et qui nous ont été transmises avec leur pureté primitive, la législation et la jurisprudence modernes, tout a été mis à contribution pour en extraire ce qui pouvoit être le mieux assorti à nos habitudes et à nos mœurs.

Le peuple romain, ce premier législateur de l'antiquité, avoit établi trois divisions principales de ses lois civiles : les *personnes*, les *choses*, et les *actions*.

Notre Code civil ne traitera point de la troisième division, qui formera un Code spécial, le Code judiciaire. Après avoir réglé ce qui est relatif aux PERSONNES, il contiendra les dispositions relatives aux BIENS.

Dans une société organisée, le mot BIENS seroit vide de sens s'il pouvoit être séparé de l'idée de propriété, car les biens seroient précairement dans la possession du plus fort ou du plus entreprenant, qui en dépouilleroit à discrétion celui qui seroit ou plus foible ou plus timide.

Les BIENS doivent être considérés sous deux rapports principaux, ou sous celui des modifications dont la propriété est susceptible, ou relativement aux différentes manières de l'acquérir et de la transmettre.

La distinction des biens est la première modification de la propriété; et c'est du projet de loi par lequel le gouvernement propose de déterminer les règles de cette distinction, que votre section de législation m'a chargé de vous instruire : il formera le titre premier du livre second du Code.

La distinction des biens en meubles et en immeubles a été adoptée dans toutes les législations. Il n'existe aucun bien qui ne soit susceptible de cette distinction. Le premier chapitre du projet de loi traite des immeubles; le second, des meubles; dans le troisième, les biens sont considérés dans leurs rapports avec ceux qui les possèdent.

Les fonds de terre, les bâtimens, les moulins à vent et à eau fixés sur piliers et faisant partie de bâtiment, les récoltes pendantes par les racines et les fruits des arbres non encore recueillis, les coupes des taillis et des futaies, mais non abattues, sont immeubles. Tous ces objets, tant qu'ils ne sont pas séparés du sol, ne forment qu'un tout avec le fonds auxquel ils sont inhérens.

Ils présentent à l'esprit le caractère d'immeuble, sans qu'il soit besoin de rechercher les motifs qui leur attribuent cette qualité; elle résulte de leur nature.

Il y auroit de graves inconvéniens à ne pas donner le

caractère d'immeubles à quelques objets, mobiliers par leur nature, que le propriétaire a placés sur son domaine, pour son service et son exploitation, et qui ne peuvent en être retirés ou enlevés sans rendre impossible l'exploitation de ce domaine, ou sans le détériorer essentiellement.

Tels sont les animaux attachés à la culture, les ustensiles aratoires, ceux nécessaires à l'exploitation des grandes usines, quand le propriétaire a placé ces objets sur son fonds pour l'exploitation de ce fonds, et les semences qu'il a données à ses fermiers ou colons partiaires, qui ont le même droit à la jouissance de ces objets qu'à celle du domaine qu'ils exploitent.

Les autres objets indiqués par le même article, sont rapportés non-seulement pour les déclarer immeubles par destination, mais encore comme exemples qui doivent servir au juge de direction et de point de comparaison dans tous les cas non prévus, et qui demeurent subordonnés à la disposition principale de l'article qui veut que les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds, soient immeubles par destination.

Ainsi la route d'un moulin, d'une forge ou d'une papeterie, les chantiers d'une cave, les crèches ou les rateliers d'une étable ou d'une écurie, quoiqu'ils puissent être enlevés sans briser ni détériorer le fonds où ils sont placés, seront immeubles *par destination*, mais seulement quand ce sera le propriétaire qui les aura fait placer.

La destination ne sera jamais douteuse, telle que soit la nature de l'objet mobilier, lorsqu'il sera uni au fonds, et qu'il sera scellé en plâtre ou à chaux et à ciment, ou s'il ne peut être enlevé sans être désassemblé ou détérioré, ou sans briser ou détériorer le fonds auquel il sera attaché.

Les dispositions relatives aux glaces d'un appartement, aux tableaux, statues et autres ornemens, et qui leur donnent ou non la qualité d'immeubles *par destination*, sont fondées sur la volonté présumée du propriétaire, et si clairement exprimées, que chacun y reconnoîtra sans peine si ces objets seront des meubles ou des immeubles.

Il me reste à vous occuper, sur ce premier chapitre, de ce qui doit être considéré comme immeuble par l'objet auquel il s'applique.

L'usufruit d'un immeuble et les services fonciers s'appliquent à des immeubles ; ils sont donc immeubles : cependant il ne faut pas s'y méprendre, l'usufruit ne s'entend

ici que du droit réel de jouir d'un immeuble dont la propriété appartient à une autre personne, et non des revenus que l'usufruit procure à celui qui a droit à cette jouissance.

La disposition relative aux actions qui tendent à revendiquer un immeuble, est l'application exacte de la maxime : *Qui habet actionem ad rem recuperandam, ipsam rem habere videtur.*

Je passe au chapitre deuxième.

Il me paroit inutile ou plutôt impossible de rien ajouter à la clarté de l'article 522, qui détermine les caractères auxquels on reconnoîtra les biens qui sont meubles par leur nature ; je vais vous occuper de ceux qui le sont par la détermination de la loi.

Les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers, sont meubles, cela ne peut être douteux ; il en est de même des actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie : mais si des immeubles appartiennent à ces compagnies, conserveront-ils, relativement à chaque sociétaire ou intéressé, leur qualité propre d'immeuble pendant la durée de la société ?

Chacune de ces compagnies est une personne morale qui agit, administre et régit les affaires de l'association, d'après des statuts qui règlent le nombre, la qualité et les attributions de chacun de ses agens : ceux-ci, en se conformant à leur mandat, obligent l'association ; et le résultat de leurs opérations peut être de créer des hypothèques, et, par une suite inévitable, de donner lieu à des poursuites en expropriation forcée des immeubles appartenant à l'association, et qui conservent leur qualité d'immeubles sous tout autre rapport que celui des actionnaires considérés individuellement. Chacun des sociétaires ou des intéressés ne pourroit sans-doute hypothéquer sa portion virile dans ces immeubles, et son droit se borne à demander, soit son dividende d'après le contrat de société, soit lors de la dissolution de la société, la liquidation de sa portion afférente dans l'association ; mais tant que dure la société, il n'est pas propriétaire de sa portion de l'immeuble dont il ne peut user, mais de sa portion dans la valeur de cet immeuble. C'est donc avec raison que le projet de loi statue que, pendant la durée de la société, et relativement à chaque sociétaire seulement, les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie,

d'industrie, sont meubles, quand même des immeubles dépendroient de ces entreprises.

Le même article est terminé par une disposition qui déclare *meubles* les rentes viagères et perpétuelles, soit sur la République, soit sur des particuliers.

Une obligation créée soit à prix d'argent, soit pour toute autre cause, mais qui se réduit à une valeur mobiliaire, ne peut être considérée comme immeuble par sa nature; aussi, celles des coutumes qui réputoient immeubles les rentes constituées, les qualifioient *immeubles fictifs :* elles ne l'étoient donc que par la disposition de la loi.

Il seroit superflu d'examiner l'origine de cette fiction de quelques-unes de nos lois municipales; on pourroit la trouver dans la doctrine d'anciens théologiens : quoi qu'il en soit, il faut s'attacher à la nature des choses, et n'établir des exceptions que quand elles doivent avoir des effets et des résultats utiles.

Les rentes constituées sont des obligations pécuniaires; et, soit que ces obligations aient une échéance fixe ou éventuelle, ou que l'époque de l'extinction soit à la discrétion du débiteur, dans l'un comme dans l'autre cas elles sont meubles par leur nature. Aucun intérêt public ou privé ne réclame en faveur de leur immobilisation par la détermination de la loi : elles doivent donc être ce qu'elles sont par leur nature, c'est-à-dire *meubles*, et c'est ce que le projet propose.

Les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux, et toutes usines non fixées par des piliers, sont souvent d'une telle importance, qu'ils composent la fortune entière d'une ou de plusieurs familles; et, dans certains lieux, on auroit pu conclure de quelques exemples du passé et d'une jurisprudence d'arrêts, que ces objets doivent être réputés immeubles. L'article 524 du Code les déclare *meubles ;* il annonce en-même-temps que la saisie de quelques-uns de ces objets pourra, à cause de leur importance, être soumise à des formes particulières; ce qui sera réglé par le Code de procédure civile.

La destination du propriétaire auroit pu induire à considérer comme immeubles les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, et sur-tout ceux assemblés pour en construire un nouveau. L'intention de les employer à la construction de l'édifice déjà commencé est manifeste, diroit-on. Vous avez vu que les objets mobiliers ne sont immeubles que quand ils ont été placés par le propriétaire

d'un fonds pour le service ou l'exploitation de ce fonds : et c'est le placement qui prouve la destination ; mais l'intention de placer ne se présume point. Ainsi les matériaux ne seront immeubles que quand ils seront employés par l'ouvrier dans une construction.

Dans les actes de donation entre-vifs ou de dernière volonté, et dans les contrats de vente ou de louage, on emploie souvent les expressions générales de *meubles*, *meubles meublans*, *biens-meubles*, *mobiliers*, *effets mobiliers*. Les tribunaux ont souvent retenti des contestations qui naissoient de l'étendue que les uns prétendoient attribuer à ces expressions, et des restrictions auxquelles d'autres vouloient les soumettre.

Les quatre derniers articles du chapitre second fixent clairement le sens précis de ces expressions, en attribuant à chacune d'elles celui qu'on leur donne dans leur acception commune et la plus usitée, et tarissent la source des procès.

Je n'ai plus à vous occuper de la distinction des biens que dans leurs rapports avec ceux qui les possèdent : c'est la matière du troisième et dernier chapitre.

Les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent, sous les modifications établies par les lois ; ou en d'autres termes, les biens sont libres comme les personnes, car la liberté civile ne peut exister que sous l'empire des lois.

Les biens sont susceptibles ou non de propriété privée. Ceux qui, quoique susceptibles de propriété privée, n'appartiennent pas à des particuliers, sont administrés et ne peuvent être aliénés que dans des formes et suivant des règles spéciales : le Code civil est étranger à ces formes et à ces règles.

Les chemins, routes et rues à la charge de la nation ; les fleuves et rivières navigables ou flottables ; les rivages, lais et relais de la mer ; les ports, hâvres et rades ; les portes, murs, fossés et remparts des places de guerre et des forteresses, sont, par leur nature, des dépendances nécessaires du domaine public ; ils sont inaliénables tant qu'ils conservent cette destination, et conséquemment imprescriptibles, car la prescription est un moyen d'aliénation.

Les terrains des fortifications et remparts des places qui ne sont plus places de guerre, appartiennent à la nation ; mais elle peut les aliéner dans les formes et suivant les règles établies par les lois, et la propriété peut en être prescrite contre elle.

Si cette maxime eût été consacrée par l'ancienne législation française; si des propriétaires légitimes avoient pu l'opposer utilement à ces hommes connus sous le nom de *domanistes* ou *féodistes*, qui n'apparoissoient dans les pays où ils venoient faire ce qu'ils appeloient *des recherches*, que pour y dépouiller des familles qui possédoient paisiblement depuis plusieurs siècles : combien de procès qu'il falloit soutenir à grands frais devant des tribunaux d'attribution, n'auroient pas opéré la ruine de ceux qui s'y défendoient inutilement !

La révolution a arrêté le cours de ces spoliations. Mais les propriétaires actuels et futurs seront encore plus confians, quand ils liront dans le Code de nos lois civiles cette disposition rassurante, qui veut que la propriété d'un bien susceptible de propriété privée puisse être prescrite contre la nation, comme elle peut l'être contre les particuliers.

Enfin le projet de loi, dans ses deux derniers articles, marque le caractère distinctif auquel on reconnoîtra quels biens sont communaux; et, en déclarant qu'on peut avoir sur les biens, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou des services *fonciers* à prétendre, il trace à chacun les bornes dans lesquelles il doit se renfermer dans les stipulations qui concernent ses biens.

Citoyens Tribuns, j'ai été dispensé de faire des efforts pour vous convaincre que le projet de loi *sur la distinction des biens* contient toutes les dispositions utiles, qu'elles sont placées dans l'ordre qui leur convient, et que la rédaction en est aussi claire que précise. Le résultat de vos méditations a devancé la proposition que je vous fais, au nom de votre section de Législation, d'émettre votre vœu pour son adoption.

DISCOURS

Prononcé au Corps Législatif, le 4 Pluviose, par le C. Savoye-Rollin, Orateur du Tribunat,

Sur le Titre I.er du Livre II du Code civil, intitulé : De la distinction des Biens.

Citoyens Législateurs,

Le tribunat m'envoie discuter devant vous le premier titre du second livre du Code civil : *de la distinction des Biens.*

Un Code civil est la collection de tous les droits privés qui appartiennent aux hommes pris dans l'état de société ; ces droits ont pour but de leur assurer la liberté civile. Il faut donc qu'un Code civil renferme le système raisonné de tous ces droits ; et comme ils sont nécessairement liés entre eux, puisqu'ils concourent au même but, il faut donc que le système démontre cette liaison. L'homme, en entrant dans la société, apporte deux propriétés naturelles, la vie et la liberté ; à ces deux propriétés sont attachés tous ses besoins comme être physique, et tous ses besoins comme être intelligent ; ils sont les fondemens de ses droits et de ses devoirs : jouir de ses facultés, voilà ses droits ; ne pas nuire à l'exercice des facultés de son semblable, voilà ses devoirs ; ainsi, un Code civil embrasse ces deux objets corrélatifs, l'un qui établit les droits du citoyen, l'autre qui l'empêche de porter atteinte aux droits d'autrui ; d'où il dérive que le libre usage de ses droits ne lui est garanti que sous la condition qu'il respectera ceux de ses semblables ; de cette limite imposée à sa liberté naturelle, découlent ses obligations ; les obligations naissent à côté des droits ; il est évident que le droit exclusif qu'un individu a sur une chose, ne peut subsister qu'autant que tout autre individu a contracté l'obligation de ne pas s'en emparer : la liberté civile consiste donc dans cet ordre invariable par lequel les droits et les obligations qui lient réciproquement les hommes entre eux, ne sont jamais troublés ni violés.

Maintenant, de quelle nature sont ces droits et ces obligations, et sur quelle matiere s'exercent-ils ?

Les hommes réunis en société ont des rapports mutuels par les services qu'ils se rendent, ou par ceux qu'ils se doivent ; les premiers sont volontaires, les seconds sont fixés par la loi ; ceux-là font naître des droits et des obligations qui varient selon la condition des personnes, et ne changent qu'avec la condition elle-même ; ainsi, l'on est père, époux, fils de famille, tuteur ou pupille ; on a la capacité d'acquérir, de posséder, de contracter, ou l'on n'a pas cette capacité : le Code civil règle tous ces objets qui tiennent à l'état des personnes.

Les hommes n'ont pas seulement des rapports entre eux, ils en ont encore avec les choses ; les choses ou les biens composent les diverses espèces de propriété ; ces espèces sont sujettes à différentes modifications ; le Code civil les caractérise.

Des rapports des hommes entre eux et avec les choses et des choses aux hommes, dérivent toutes les actions humaines, et par conséquent toutes les conventions au moyen desquelles on acquiert, on possède, on transmet les choses ou les biens.

Telle est la classification adoptée par le Code dont on vous soumet successivement les parties ; elle se rapproche, en la rectifiant, de celle que le droit romain avoit consacrée ; elle est plus complette que celle des Institutes, plus méthodique que celle des Pandectes, et plus régulière qu'aucune des deux ; elle doit cet avantage à l'idée heureuse qu'a conçue le Gouvernement de diviser la législation en autant de Codes particuliers qu'elle a de parties différentes, sans cesser, néaumoins, de les assujettir à un plan général de réforme ; ces Codes ainsi distincts, ne mêleront rien d'hétérogène à leurs matières ; ils ne traiteront que des objets qui leur sont propres ; ils marcheront sans détour à leur but, et prendront, à mesure de leur confection, la place qui leur est assignée dans le système complet de nos lois.

Déjà le premier livre du Code civil ayant pour objet les personnes, a reçu votre sanction ; déjà l'approbation universelle des Français a justifié la vôtre, et le seul prélude d'une législation uniforme a fait entrevoir à tous les esprits les biens immenses qui suivront son accomplissement.

Le projet de loi offert à votre délibération forme le titre I.er du livre II.e du Code civil ; il traite de la distinction des biens, et de leurs rapports avec ceux qui les possèdent.

Il réduit la distinction des biens à celle de biens meubles ou immeubles. Toutes les espèces de choses, quelque nombreuses qu'elles soient, doivent se confondre dans l'une ou l'autre de ces dénominations.

Il est vrai qu'on ne les force à s'y ranger qu'en recourant à des règles qui ne sont proprement que des fictions; mais elles ont l'utilité de simplifier la nomenclature des biens, et de les classer de la manière la plus avantageuse aux intérêts du propriétaire; cette dernière considération est surtout décisive, si l'on observe que dans beaucoup d'espèces il est impossible d'arriver à des démarcations fixes entre les meubles et les immeubles.

On propose donc pour règle à l'égard des biens immeubles, qu'*ils soient tels, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent.*

La première règle n'est pas susceptible d'une difficulté, la terre et tous les corps matériels qui y sont attachés étant évidemment immeubles; mais ceux-ci deviennent meubles du moment qu'ils cessent d'être adhérens au sol: ainsi les grains coupés, les fruits cueillis, les arbres abattus sont meubles.

La seconde règle que les biens sont immeubles par destination, est purement fictive; elle donne au propriétaire d'un fonds le pouvoir de transformer en immeubles les objets qu'il y a placés et qu'il a destinés au service et à l'exploitation de la terre.

La même règle associe aux immeubles tous les effets mobiliers que le propriétaire a mis dans son fonds à perpétuelle demeure; elle étend encore plus loin la prérogative: si le propriétaire ne s'est pas expliqué, elle décide qu'il est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre ou à chaux, ou à ciment, ou lorsqu'on ne peut les enlever sans commettre des dégradations.

Cette partie du projet de loi est extrêmement importante sous deux rapports: 1.° en traçant des dispositions aussi générales et aussi positives, le projet tarit dans leur source les contestations infinies qui s'élevoient sur le classement des meubles, soit par destination, soit à perpétuelle demeure; on avouoit le principe de ces deux exceptions, mais la nomenclature des objets étoit livrée à l'arbitraire des tribunaux; 2.° la faculté de rendre immobiliers les bestiaux, les ustensiles, les effets mobiliers de toute espèce, servira d'encouragement à l'agriculture. Dès l'instant

que les meubles seront identifiés aux immeubles, ils seront protégés par les memes lois.

La troisième règle qui déclare les biens immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent, dissipe également les incertitudes de la jurisprudence sur les choses *réelles* ou *personnelles*, *corporelles* ou *incorporelles*; l'action en revendication d'immeubles, l'usufruit d'un immeuble, les services fonciers sont des droits sur des choses *corporelles ;* et puisqu'ils représentent des immeubles, l'analogie réclame qu'ils y soient assimilés.

Les meubles sont de deux espèces: les biens sont meubles par leur nature ou par la destination de la loi.

Le caractère spécifique des meubles est dans la faculté de les transporter d'un lieu à un autre, sans les endommager ou les dénaturer, soit qu'ils se meuvent, par eux-mêmes, comme les animaux, soit qu'ils reçoivent leur impulsion d'une force extérieure.

Les meubles, réputés immeubles par destination, retombent dans la classe des meubles lorsque la destination est finie.

Les biens que la loi déclare meubles, sont, 1.° les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers; 2.° les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie; 3.° les rentes perpétuelles et viagères, soit sur la République, soit sur des particuliers.

Ce n'est là qu'une nouvelle application de la règle adoptée pour les actions sur des immeubles : la mesure d'un droit est l'acte même auquel il se rapporte ; l'espèce de l'acte détermine toujours l'espèce du droit. C'est d'après l'ignorance ou l'oubli de ce principe qu'on a été si long-temps partagé sur la question de savoir si les rentes sur l'Etat étoient meubles ou immeubles; les actions dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie subissent aussi le joug de la même règle : les bénéfices du commerce sont des mobiliers; on prévoit même les cas où ces compagnies auroient, dans leurs spéculations commerciales, acquis des immeubles. Nul doute que ces immeubles ne changeroient pas de caractère à l'égard des tiers; mais ils seroient convertis en meubles à l'égard des associés pendant toute la durée de l'acte social: c'est le même principe poussé dans ses dernières conséquences.

La seconde partie de la loi qui vous est proposée envisage tous les biens dans leurs rapports avec ceux qui les possèdent.

Elle commence par déclarer que *les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent ;* quoique ce ne soit là que la déclaration d'un droit incontestable, on aime à la trouver dans une loi : elle dépose des sentimens de celui qui l'a dictée ; elle est comme un nouveau gage de la confiance qu'il inspire. Le même article ajoute, *sous les modifications établies par les lois ;* cette disposition ne peut concerner les ventes ou les échanges forcés que l'intérêt public commande : une autre loi est chargée de statuer sur ce point. Il s'agit donc simplement de ces limitations que la sûreté publique exige quelquefois d'un propriétaire, et qui sont justifiées par la conservation même de toutes les propriétés qu'il menace de la sienne.

Cet article porte encore que les biens qui n'appartiennent pas à des particuliers, sont administrés, et ne peuvent être aliénés que dans les formes et suivant les règles qui leur sont particulières.

La loi se borne à cette énonciation ; et, en effet, ces sortes de biens sont régis par le droit public, et c'est dans le Code où il est consigné, qu'on doit chercher ces règles. Il faut faire la même observation à l'égard des rivages des mers, des fleuves et rivières navigables, et généralement de toutes les portions du territoire national considéré comme dépendant du domaine public.

Les biens vacans et sans maîtres, et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent à la nation : le Code civil l'a déjà réglé pour les biens vacans ; le projet de loi en complète le catalogue.

Ce projet est terminé par deux articles, l'un renouvelle le principe que les biens communaux sont ceux à la propriété ou au produit desquels les habitans d'une ou plusieurs communes ont un droit acquis.

Et le dernier déclare qu'on peut avoir sur les biens ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre. Cet article tient à la loi actuelle, en ce qu'elle s'occupe des biens dans leurs rapports avec ceux qui les possèdent ; mais il n'est ici que le précurseur des lois sur la propriété, l'usufruit et les servitudes, qui seront incessamment discutées devant vous.

Le tribunat, citoyens Législateurs, vous propose l'adoption du projet de loi sur la division des biens.

Loi du 6 Pluviôse an XII.

TITRE II.

De la Propriété.

ARTICLE 544.

La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les réglemens.

545. Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

546. La propriété d'une chose, soit mobiliaire, soit immobiliaire, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement.

Ce droit s'appelle *Droit d'accession.*

SECTION PREMIÈRE.

Du droit d'accession sur ce qui est produit par la chose.

ARTICLE 547.

Les fruits naturels ou industriels de la terre;
Les fruits civils;
Le croit des animaux, appartiennent au propriétaire, par droit d'accession.

548. Les fruits produits par la chose n'appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais des labours, travaux et semences, faits par des tiers.

549. Le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi; dans le cas contraire, il est tenu de rendre les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique.

550. Le possesseur est de bonne foi quand il possède

comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices.

Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus.

SECTION II.

Du droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose.

ARTICLE 551.

Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies.

§ PREMIER.

Du droit d'accession relativement aux choses immobiliaires.

ARTICLE 552.

La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre IV ci-après, *des servitudes.*

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ses fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et réglemens relatifs aux mines, et des lois et réglemens de police.

553. Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourroit avoir acquise ou pourroit acquérir par prescription, soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment.

554. Le propriétaire du sol qui a fait des constructions, plantations et ouvrages avec des matériaux qui ne lui appartenoient pas, doit en payer la valeur; il peut aussi être condamné à des dommages et intérêts, s'il y a lieu: mais le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever.

555. Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir, ou d'obliger celui qui les a faits à les enlever.

Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui; il peut même être condamné à des dommages et intérêts, s'il y a lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire préfère conserver ses plantations et constructions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir. Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé, qui n'aura pas été condamné à la restitution des fruits, attendu sa bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations et constructions; mais il aura le choix, ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur.

556. Les attérissemens et accroissemens qui se forment successivement et imperceptiblement aux fonds riverains d'un fleuve ou d'une rivière, s'appellent *alluvion*.

L'alluvion profite au propriétaire riverain, soit qu'il s'agisse d'un fleuve ou d'une rivière navigable, flottable ou non; à la charge, dans le premier cas, de laisser le marche-pied ou chemin de hallage, conformément aux réglemens.

557. Il en est de même des relais que forme l'eau courante qui se retire insensiblement de l'une de ses rives en se portant sur l'autre. Le propriétaire de la rive découverte profite de l'alluvion sans que le riverain du côté opposé y puisse venir réclamer le terrain qu'il a perdu.

Ce droit n'a pas lieu à l'égard des relais de la mer.

558. L'alluvion n'a pas lieu à l'égard des lacs et étangs, dont le propriétaire conserve toujours le terrain que l'eau couvre quand elle est à la hauteur de la décharge de l'étang, encore que le volume de l'eau vienne à diminuer.

Réciproquement le propriétaire de l'étang n'acquiert aucun droit sur les terres riveraines que son eau vient à couvrir dans des crues extraordinaires.

559. Si un fleuve ou une rivière navigable ou non enlève, par une force subite, une partie considérable et reconnoissable d'un champ riverain, et la porte vers un champ inférieur ou sur la rive opposée, le propriétaire de la partie enlevée peut réclamer sa propriété; mais il est tenu de

former sa demande dans l'année: après ce délai, il n'y sera plus recevable, à moins que le propriétaire du champ auquel la partie enlevée a été unie n'eût pas encore pris possession de celle-ci.

560. Les îles, îlots, attérissemens qui se forment dans le lit des fleuves ou des rivières navigables ou flottables, appartiennent à la nation, s'il n'y a titre ou prescription contraire.

561. Les îles et attérissemens qui se forment dans les rivières non navigables et non flottables appartiennent aux propriétaires riverains du côté où l'île s'est formée; si l'île n'est pas formée d'un seul côté, elle appartient aux propriétaires riverains des deux côtés, à partir de la ligne qu'on suppose tracée au milieu de la rivière.

562. Si une rivière ou un fleuve, en se formant un bras nouveau, coupe et embrasse le champ d'un propriétaire riverain et en fait une île, ce propriétaire conserve la propriété de son champ, encore que l'île se soit formée dans un fleuve ou dans une rivière navigable ou flottable.

563. Si un fleuve ou une rivière navigable, flottable ou non, se forme un nouveau cours en abandonnant son ancien lit, les propriétaires des fonds nouvellement occupés prennent, à titre d'indemnité, l'ancien lit abandonné, chacun dans la proportion du terrain qui lui a été enlevé.

564. Les pigeons, lapins, poissons, qui passent dans un autre colombier, garenne ou étang, appartiennent au propriétaire de ces objets, pourvu qu'ils n'y aient point été attirés par fraude et artifice.

§ II.

Du droit d'accession relativement aux choses mobiliaires.

ARTICLE 565.

Le droit d'accession, quand il a pour objet deux choses mobiliaires, appartenant à deux maîtres différens, est entièrement subordonné aux principes de l'équité naturelle.

Les règles suivantes serviront d'exemple au juge pour se déterminer, dans les cas non prévus, suivant les circonstances particulières.

566. Lorsque deux choses appartenant à différens maîtres, qui ont été unies de manière à former un tout, sont néanmoins séparables, en sorte que l'une puisse subsister sans

l'autre, le tout appartient au maître de la chose qui forme la partie principale, à la charge de payer à l'autre la valeur de la chose qui a été unie.

567. Est réputée partie principale celle à laquelle l'autre n'a été unie que pour l'usage, l'ornement ou le complément de la première.

568. Néanmoins, quand la chose unie est beaucoup plus précieuse que la chose principale, et quand elle a été employée à l'insu du propriétaire, celui-ci peut demander que la chose unie soit séparée pour lui être rendue, même quand il pourroit en résulter quelque dégradation de la chose à laquelle elle a été jointe.

569. Si de deux choses unies pour former un seul tout, l'une ne peut point être regardée comme l'accessoire de l'autre, celle-là est réputée principale qui est la plus considérable en valeur ou en volume, si les valeurs sont à-peu-près égales.

570. Si un artisan ou une personne quelconque a employé une matière qui ne lui appartenoit pas à former une chose d'une nouvelle espèce, soit que la matière puisse ou non reprendre sa première forme, celui qui en étoit le propriétaire a le droit de réclamer la chose qui en a été formée, en remboursant le prix de la main-d'œuvre.

571. Si cependant la main-d'œuvre étoit tellement importante qu'elle surpassât de beaucoup la valeur de la matière employée, l'industrie seroit alors réputée la partie principale, et l'ouvrier auroit le droit de retenir la chose travaillée, en remboursant le prix de la matière au propriétaire.

572. Lorsqu'une personne a employé en partie la matière qui lui appartenoit, et en partie celle qui ne lui appartenoit pas, à former une chose d'une espèce nouvelle, sans que ni l'une ni l'autre des deux matières soient entièrement détruites, mais de manière qu'elles ne puissent pas se séparer sans inconvénient, la chose est commune aux deux propriétaires, en raison, quant à l'un, de la matière qui lui appartenoit; quant à l'autre, en raison à-la-fois et de la matière qui lui appartenoit, et du prix de sa main-d'œuvre.

573. Lorsqu'une chose a été formée par le mélange de plusieurs matières appartenant à différens propriétaires, mais dont aucune ne peut être regardée comme la matière principale; si les matières peuvent être séparées, celui à

l'insu duquel les matières ont été mélangées peut en demander la division.

Si les matières ne peuvent plus être séparées sans inconvénient, ils en acquièrent en commun la propriété dans la proportion de la quantité, de la qualité et de la valeur des matières appartenant à chacun d'eux.

574. Si la matière appartenant à l'un des propriétaires étoit de beaucoup supérieure à l'autre par la quantité et le prix, en ce cas le propriétaire de la matière supérieure en valeur pourroit réclamer la chose provenue du mélange, en remboursant à l'autre la valeur de sa matière.

575. Lorsque la chose reste en commun entre les propriétaires des matieres dont elle a été formée, elle doit être licitée au profit commun.

576. Dans tous les cas où le propriétaire dont la matière a été employée à son insu à former une chose d'une autre espèce, peut réclamer la propriété de cette chose; il a le choix de demander la restitution de sa matière en même nature, quantité, poids, mesure et bonté, ou sa valeur.

577. Ceux qui auront employé des matières appartenant à d'autres et à leur insu, pourront aussi être condamnés à des dommages et intérêts, s'il y a lieu, sans préjudice des poursuites par voie extraordinaire, si le cas y échet.

EXPOSÉ

Des motifs du projet de loi, Titre II, Livre II du Code civil, sur la Propriété.

CITOYENS LÉGISLATEURS,

Le projet de loi qui vous est soumis définit la propriété et en fixe les caractères essentiels; il détermine le pouvoir de l'état ou de la cité sur les propriétés des citoyens; il règle l'étendue et les limites du droit de propriété, considéré en lui-même et dans ses rapports avec les diverses espèces de biens.

Dans cette matière, plus que dans aucune autre, il importe d'écarter les hypothèses, les fausses doctrines, et de ne raisonner que d'après des faits simples, dont la vérité se trouve consacrée par l'expérience de tous les âges.

L'homme, en naissant, n'apporte que des besoins; il est chargé du soin de sa conservation; il ne sauroit exister ni vivre sans consommer: il a donc un droit naturel aux choses nécessaires à sa subsistance et à son entretien.

Il exerce ce droit par l'occupation, par le travail, par l'application raisonnable et juste de ses facultés et de ses forces.

Ainsi le besoin et l'industrie sont les deux principes créateurs de la propriété.

Quelques ecrivains supposent que les biens de la terre ont été originairement communs. Cette communauté, dans le sens rigoureux qu'on lui attache, n'a jamais existé ni pu exister. Sans doute, la Providence offre ses dons à l'universalité, mais pour l'utilité et les besoins des individus; car il n'y a que des individus dans la nature. La terre est commune, disoient les philosophes et les jurisconsultes de l'antiquité, comme l'est un théâtre public qui attend que chacun vienne y prendre sa place particulière. Les biens, réputés communs avant l'occupation, ne sont, à parler avec exactitude, que des biens vacans. Après l'occupation, ils deviennent propres à celui ou à ceux qui les occupent. La nécessité constitue un véritable droit : or c'est la nécessité même, c'est-à-dire la plus impérieuse de toutes les lois, qui nous commande l'usage des choses sans lesquelles il nous seroit impossible de subsister. Mais le droit d'acquérir ces choses et d'en user ne seroit-il pas entièrement nul sans l'*appropriation*, qui seule peut le rendre utile, en le liant à la certitude de conserver ce que l'on acquiert ?

Méfions-nous des systêmes dans lesquels on ne semble faire de la terre, la propriété commune de tous, que pour se ménager le prétexte de ne respecter les droits de personne.

Si nous découvrons le berceau des nations, nous demeurons convaincus qu'il y a des propriétaires depuis qu'il y a des hommes. Le sauvage n'est-il pas maître des fruits qu'il a cueillis pour sa nourriture, de la fourrure ou du feuillage dont il se couvre pour se prémunir contre les injures de l'air, de l'arme qu'il porte pour sa défense, et de l'espace dans lequel il construit sa modeste chaumière? On trouve, dans tous les temps et par-tout, des traces du droit individuel de propriété. L'exercice de ce droit, comme celui de tous nos autres droits naturels, s'est étendu et s'est perfectionné par la raison, par l'expérience

et par nos découvertes en tout genre. Mais le principe du droit est en nous; il n'est point le résultat d'une convention humaine ou d'une loi positive; il est dans la constitution même de notre être, et dans nos différentes relations avec les objets qui nous environnent.

Nous apprenons par l'histoire, que d'abord le droit de propriété n'est appliqué qu'à des choses mobiliaires. A mesure que la population augmente, on sent la nécessité d'augmenter les moyens de subsistance. Alors, avec l'agriculture et les différens arts, on voit naître la propriété foncière, et successivement toutes les espèces de propriétés et de richesses qui marchent à sa suite.

Quelques philosophes paroissent étonnés que l'homme puisse devenir propriétaire d'une portion de sol qui n'est pas son ouvrage, qui doit durer plus que lui, et qui n'est soumise qu'à des lois que l'homme n'a point faites. Mais cet étonnement ne cesse-t-il pas si l'on considère tous les prodiges de la main-d'œuvre, c'est-à-dire tout ce que l'industrie de l'homme peut ajouter à l'ouvrage de la nature.

Les productions spontanées de notre sol n'eussent pu suffire qu'à des hordes errantes de sauvages, uniquement occupées à tout détruire pour fournir à leur consommation, et réduites à se dévorer entre elles après avoir tout détruit. Des peuples simplement chasseurs ou pasteurs n'eussent jamais pu former de grands peuples. La multiplication du genre humain a suivi par-tout les progrès de l'agriculture et des arts; et cette multiplication, de laquelle sont sorties tant de nations qui ont brillé et qui brillent encore sur le globe, étoit entrée dans les vastes desseins de la Providence sur les enfans des hommes.

Oui, citoyens Législateurs, c'est par notre industrie que nous avons conquis le sol sur lequel nous existons; c'est par elle que nous avons rendu la terre plus habitable, plus propre à devenir notre demeure. La tâche de l'homme étoit, pour ainsi dire, d'achever le grand ouvrage de la création.

Or, que deviendroient l'agriculture et les arts sans la propriété foncière, qui n'est que le droit de posséder avec continuité la portion de terrain à laquelle nous avons appliqué nos pénibles travaux et nos justes espérances?

Quand on jette les yeux sur ce qui se passe dans le monde, on est frappé de voir que les divers peuples connus prospèrent bien moins en raison de la fertilité naturelle du sol qui les nourrit, qu'en raison de la sagesse des maximes qui

qui les gouvernent. D'immenses contrées dans lesquelles la nature semble, d'une main libérale, répandre tous ses bienfaits, sont condamnées à la stérilité et portent l'empreinte de la dévastation, parce que les propriétés n'y sont point assurées. Ailleurs, l'industrie, encouragée par la certitude de jouir de ses propres conquêtes, transforme des déserts en campagnes riantes, creuse des canaux, dessèche des marais, et couvre d'abondantes moissons des plaines qui ne produisoient jusque-là que la contagion et la mort. A côté de nous, un peuple industrieux, aujourd'hui notre allié, a fait sortir du sein des eaux la terre sur laquelle il s'est établi, et qui est entièrement l'ouvrage des hommes.

En un mot, c'est la propriété qui a fondé les sociétés humaines. C'est elle qui a vivifié, étendu, agrandi notre propre existence. C'est par elle que l'industrie de l'homme, cet esprit de mouvement et de vie qui anime tout, a été portée sur les eaux, et a fait éclore sous les divers climats tous les germes de richesse et de puissance.

Ceux-là connoissent bien mal le cœur humain qui regardent la division des patrimoines comme la source des querelles, des inégalités et des injustices qui ont affligé l'humanité. On fait honneur à l'homme qui erre dans les bois et sans propriété, de vivre dégagé de toutes les ambitions qui tourmentent nos petites ames. N'imaginons pas pour cela qu'il soit sage et modéré : il n'est qu'indolent. Il a peu de desirs, parce qu'il a peu de connoissances. Il ne prévoit rien, et c'est son insensibilité même sur l'avenir qui le rend plus terrible quand il est vivement secoué par l'impulsion et la présence du besoin. Il veut alors obtenir par la force ce qu'il a dédaigné de se procurer par le travail : il devient injuste et cruel.

D'ailleurs, c'est une erreur de penser que des peuples chez qui les propriétés ne seroient point divisées n'auroient aucune occasion de querelle. Ces peuples ne se disputeroient-ils pas la terre vague et inculte, comme parmi nous les citoyens plaident pour les héritages? Ne trouveroient-ils pas de fréquentes occasions de guerre pour leurs chasses, pour leurs pêches, pour la nourriture de leurs bestiaux? L'état sauvage est l'enfance d'une nation, et l'on sait que l'enfance d'une nation n'est pas son âge d'innocence.

Loin que la division des patrimoines ait pu détruire la justice et la morale, c'est au contraire la propriété, reconnue et constatée par cette division, qui a développé

et affermi les premières règles de la morale et de la justice. Car, pour rendre à chacun le sien, il faut que chacun puisse avoir quelque chose. J'ajoute que les hommes, portant leurs regards dans l'avenir et sachant qu'ils ont quelques biens à perdre, il n'y en a aucun qui n'ait à craindre pour soi la représaille des torts qu'il pourroit faire à autrui.

Ce n'est pas non plus au droit de propriété qu'il faut attribuer l'origine de l'inégalité parmi les hommes.

Les hommes ne naissent égaux ni en taille, ni en force, ni en industrie, ni en talens. Les hasards et les événemens mettent encore entre eux des différences. Ces inégalités premières, qui sont l'ouvrage même de la nature, entraînent nécessairement celles que l'on rencontre dans la société.

On auroit tort de craindre les abus de la richesse et des différences sociales qui peuvent exister entre les hommes. L'humanité, la bienfaisance, la pitié, toutes les vertus dont la semence a été jetée dans le cœur humain, supposent ces différences, et ont pour objet d'adoucir et de compenser les inégalités qui en naissent et qui forment le tableau de la vie.

De plus, les besoins réciproques et la force des choses établissent entre celui qui a peu et celui qui a beaucoup, entre l'homme industrieux, et celui qui l'est moins, entre le magistrat et le simple particulier, plus de liens que tous les faux systêmes ne pourroient en rompre.

N'aspirons donc pas à être plus humains que la nature, ni plus sages que la nécessité.

Aussi vous vous empresserez, citoyens Législateurs, de consacrer par vos suffrages le grand principe de la propriété, présenté, dans le projet de loi, *comme le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue.* Mais comme les hommes vivent en société et sous des lois, ils ne sauroient avoir le droit de contrevenir aux lois qui régissent la société.

Il est d'une législation bien ordonnée de régler l'exercice du droit de propriété comme on règle l'exercice de tous les autres droits. Autre chose est l'indépendance, autre chose est la liberté. La véritable liberté ne s'acquiert que par le sacrifice de l'indépendance.

Les peuples qui vivent entre eux dans l'état de nature sont indépendans sans être libres. Ils sont toujours forçans ou forcés. Les citoyens sont libres sans être indépendans, parce qu'ils sont soumis à des lois qui les protègent contre les autres et contre eux-mêmes.

La vraie liberté consiste dans une sage composition des droits et des pouvoirs individuels avec le bien commun. Quand chacun peut faire ce qui lui plaît, il peut faire ce qui nuit à autrui ; il peut faire ce qui nuit au plus grand nombre. La licence de chaque particulier opéreroit infailliblement le malheur de tous.

Il faut donc des lois pour diriger les actions relatives à l'usage des biens, comme il en est pour diriger celles qui sont relatives à l'usage des facultés personnelles.

On doit être libre avec les lois, et jamais contre elles. De-là, en reconnoissant dans le propriétaire le droit de jouir et de disposer de sa propriété de la manière la plus absolue, nous avons ajouté : *pourvu qu'il n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les réglemens.*

C'est ici le moment de traiter une grande question : Quel est le pouvoir de l'Etat sur les biens des particuliers?

Au citoyen appartient la propriété et au souverain de l'Empire (1). Telle est la maxime de tous les pays et tous les temps. C'est ce qui a fait dire aux publicistes « que » la libre et tranquille jouissance des biens que l'on possède est le droit essentiel de tout peuple qui n'est point » esclave ; que chaque citoyen doit garder sa propriété sans » trouble ; que cette propriété ne doit jamais recevoir d'atteinte, et qu'elle doit être assurée comme la constitution même de l'Etat (2) ».

L'empire, qui est le partage du souverain, ne renferme aucune idée de domaine proprement dit (3). Il consiste uniquement dans la puissance de gouverner. Il n'est que le droit de prescrire et d'ordonner ce qu'il faut pour le bien général, et de diriger en conséquence les choses et les personnes. Il n'atteint les actions libres des citoyens qu'autant qu'elles doivent être tournées vers l'ordre public. Il ne donne à l'Etat sur les biens des citoyens que le droit de régler l'usage de ces biens par des lois civiles, le pouvoir de disposer de ces biens pour des objets d'utilité publique, la faculté de lever des impôts sur ces mêmes biens.

---

(1) *Omnia rex imperio possidet, singuli domino.* Sénec., lib. VII, cap. 4 et 5 *de Beneficiis.*

(2) Bohemer, *Introductio in jure publico.* p. 250.
Le Bret. *De la Souveraineté*, liv. IV, chap. 10. — *Esprit des Lois*, liv. VIII, ch. 2.

(3) *Imperium non includit dominium feudorum vel rerum quarumque civium.* Wolf, *Jus naturæ*, part. I, § 103.

Ces différens droits réunis forment ce que *Grotius* (1), *Puffendorf* (2), et autres, appellent le *Domaine éminent du souverain*, mots dont le vrai sens, développé par ces auteurs, ne suppose aucun droit de propriété, et n'est relatif qu'à des prérogatives inséparables de la puissance publique.

Cependant des jurisconsultes célèbres craignant que, dans une matière aussi délicate, on ne pût trop aisément abuser des expressions les plus innocentes, se sont élevés avec force contre les mots *Domaine éminent*, qu'ils ont regardés comme pleins d'incorrection et d'inexactitude. Les discussions les plus solennelles sur ce point ont long-temps fixé l'attention de toutes les universités de l'Europe (3). Mais il faut convenir que cette dispute se réduisoit à une pure question de mots, puisqu'en lisant les ouvrages qui ont été respectivement publiés, on s'apperçoit que tous nos controversistes s'accordoient sur le fond même des choses, et que ceux d'entre eux qui parloient des prérogatives du *domaine éminent* les limitoient aux droits que les autres faisoient dériver de l'*empire* ou de la *souveraineté*.

En France, et vers le milieu du dernier siècle, nous avons vu paroître des écrivains dont les opinions systématiques étoient vraiment capables de compromettre les antiques maximes de l'ordre naturel et social. Ces écrivains substituoient au droit incontestable qu'a l'État ou le souverain de lever des subsides, un prétendu droit de *co-propriété sur le tiers du produit net des biens des citoyens*.

Les hommes qui prêchoient cette doctrine se proposoient de remplacer toutes les lois fondamentales des nations par la prétendue force de l'*évidence morale*, presque toujours obscurcie par les intérêts et les passions, et toutes les formes connues de gouvernement par un *despotisme légal* (4), qui impliqueroit contradiction jusque dans les termes ; car le mot *despotisme*, qui annonce le fléau de l'humanité, devoit-il jamais être placé à côté du mot *légal*, qui caractérise le règne bienfaisant des lois ?

---

(1) *De la Paix et de la Guerre*, liv. I, ch. 1, § 6; chap. 2, § 6; liv. II, chap. 14, § 7; liv. III, chap. 20.

(2) *Du Droit de la Nature et des Gens*, liv. VIII, chap. 5.

(3) Fleicher, *Institutiones juris naturæ et gentium*, liv. III, ch. 2, § 2. Leyser, dans sa dissertation *Pro imperio contra dominium eminens*, imprimée à Wirtemberg en 1673.

(4) Voyez un ouvrage intitulé : *De l'ordre essentiel des Sociétés politiques*.

Heureusement toutes ces erreurs viennent échouer contre les principes consacrés par le droit naturel et public des nations. Il est reconnu par-tout que les raisons qui motivent pour les particuliers la nécessité du droit de propriété, sont étrangères à l'état ou au souverain, dont la vie politique n'est pas sujette aux mêmes besoins que la vie naturelle des individus.

Nous convenons que l'Etat ne pourroit subsister s'il n'avoit les moyens de pourvoir aux frais de son gouvernement; mais, en se procurant ces moyens par la levée des subsides, le souverain n'exerce point un droit de propriété; il n'exerce qu'un simple pouvoir d'administration.

C'est encore, non comme propriétaire supérieur et universel du territoire, mais comme administrateur suprême de l'intérêt public, que le souverain fait des lois civiles pour régler l'usage des propriétés privées. Ces propriétés ne sont la matière des lois que comme objet de protection et de garantie, et non comme objet de disposition arbitraire. Les lois ne sont pas de purs actes de puissance : ce sont des actes de justice et de raison. Quand le législateur publie des réglemens sur les propriétés particulières, il n'intervient pas comme maître, mais uniquement comme arbitre, comme régulateur, pour le maintien du bon ordre et de la paix.

Lors de l'étrange révolution qui fut opérée par l'établissement du régime féodal, toutes les idées sur le droit de propriété furent dénaturées, et toutes les véritables maximes furent obscurcies; chaque prince dans ses états, voulut s'arroger des droits utiles sur les terres des particuliers, et s'attribuer le domaine absolu de toutes les choses publiques. C'est dans ce temps que l'on vit naître cette foule de règles extraordinaires qui régissent encore la plus grande partie de l'Europe, et que nous avons heureusement proscrites. Cependant, à travers toutes ces règles, quelques étincelles de raison, qui s'échappoient, laissoient toujours entrevoir les vérités sacrées qui doivent régir l'ordre social.

Dans les contrées où les lois féodales dominent le plus, on a constamment reconnu des biens libres et *allodiaux*; ce qui prouve que l'on n'a jamais regardé la seigneurie féodale comme une suite nécessaire de la souveraineté. Dans ces contrées, on distingue dans le prince deux qualités, celle de supérieur dans l'ordre des fiefs, et celle de magistrat politique dans l'ordre commun. On reconnoit

que la seigneurie féodale ou la puissance des fiefs n'est qu'une chose accidentelle qui ne sauroit appartenir à un souverain, comme tel. On ne range dans la classe des prérogatives de la puissance souveraine que celles qui appartiennent essentiellement à tout souverain, et sans lesquelles il seroit impossible de gouverner une société politique.

On a toujours tenu pour maxime que les domaines des particuliers sont des propriétés sacrées qui doivent être respectées par le souverain lui-même.

D'après cette maxime, nous avons établi le projet de loi que *nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.*

L'Etat est, dans ces occasions, comme un particulier qui traite avec un autre particulier. C'est bien assez qu'il puisse contraindre un citoyen à lui vendre son héritage, et qu'il lui ôte le grand privilége qu'il tient de la loi naturelle et civile de ne pouvoir être forcé d'aliéner son bien.

Pour que l'Etat soit autorisé à disposer des domaines des particuliers, on ne requiert pas cette nécessité rigoureuse et absolue qui donne aux particuliers même quelque droit sur le bien d'autrui (1). Des motifs graves d'utilité publique suffisent, parce que, dans *l'intention raisonnablement présumée de ceux qui vivent dans une société civile*, il est certain que chacun s'est engagé à rendre possible, par quelque sacrifice personnel, ce qui est utile à tous; mais le principe de l'indemnité due aux citoyens dont on prend la propriété est vrai dans tous les cas sans exception. Les charges de l'Etat doivent être supportées avec égalité et dans une juste proportion. Or, toute égalité, toute proportion seroit détruite, si un seul ou quelques-uns pouvoient jamais être soumis à faire des sacrifices auxquels les autres citoyens ne contribueroient pas.

Après avoir déterminé le pouvoir de l'Etat sur les propriétés particulières, on a cherché à régler l'étendue et les limites du droit de propriété, considéré en lui-même et dans ses rapports avec les diverses espèces de biens.

Il résulte de tout ce qui a été dit que le droit de propriété s'applique tant aux meubles qu'aux immeubles.

---

(1) On sait le droit qu'a tout propriétaire qui n'a point d'issue pour arriver à son domaine, d'obliger les propriétaires à lui donner, en payant, passage sur leurs propres terres.

C'est un principe constant chez toutes les nations policées que la propriété d'une chose, soit mobiliaire ou immobiliaire s'étend *sur tout ce que cette chose produit.*

En conséquence, *les fruits naturels ou industriels de la terre ;*

Les fruits civils ;

Le croît des animaux, appartiennent au propriétaire ;

On appelle *fruits naturels de la terre* ceux qu'elle produit sans le secours de l'art. On appelle *fruits industriels* ceux que la terre ne produiroit pas sans le travail de l'homme. On ne croit pas avoir besoin de motiver la disposition qui rend propriétaire de ces fruits celui qui est déjà propriétaire de la terre même ; car, dans l'ordre et la marche des idées, c'est la nécessité de reconnoître le droit de cultivateur sur les fruits provenus de son travail et de sa culture, qui, au moins jusqu'à la récolte, a fait supposer et reconnoître son droit sur le fonds même auquel il a appliqué ses labours. C'est ainsi que d'année en année le cultivateur s'assurant les mêmes droits par les mêmes travaux, la jouissance s'est changée pour lui en possession continue, et la possession continue en propriété. Il faut donc bien avouer que le propriétaire du fonds est nécessairement propriétaire des fruits, puisque c'est le droit originaire du cultivateur sur les fruits qui a fondé la propriété même du sol.

De plus, la propriété du sol seroit absolument vaine, si on la séparoit des émolumens naturels ou industriels que ce sol produit. L'usufruit peut être séparé à temps de la propriété par convention ou par quelque titre particulier: mais la propriété et l'usufruit vont nécessairement ensemble, si l'on ne consulte que l'ordre commun et général.

La règle que nous avons établie pour les fruits naturels et industriels de la terre s'applique au croît des animaux qui sont élevés et nourris sur la terre par nos soins, et aux fruits civils qui sont le résultat d'une obligation légale ou volontaire.

Comme on ne peut recueillir sans avoir semé, les fruits n'appartiennent au propriétaire du sol qu'à *la charge de rembourser les frais des labours, travaux et semences, faits par des tiers.*

Il seroit trop injuste de percevoir l'émolument sans supporter la dépense, ou sans payer les travaux qui le produisent.

On a toujours distingué le simple possesseur du véritable propriétaire : la propriété est un droit, la simple possession n'est qu'un fait. Un homme peut être en pos-

session d'une chose ou d'un fonds qui ne lui appartient pas; dès-lors peut-il s'approprier le produit de cette chose ou de ce fonds? On décide, dans le projet de loi, que *le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi.*

La bonne foi est constatée, *quand le possesseur jouit de la chose comme propriétaire et en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices.*

Il est censé ignorer les vices de son titre tant qu'on ne constate pas qu'il les connoissoit.

La loi civile ne scrute pas les consciences. Les pensées ne sont pas de son ressort; à ses yeux, le bien est toujours prouvé quand le mal ne l'est pas.

Non-seulement le droit de propriété s'étend sur tout ce qui est produit par la chose dont on est propriétaire; mais il *s'étend encore sur tout ce qui s'y unit et s'y incorpore, soit naturellement, soit artificiellement.* C'est ce qu'on appelle *droit d'accession.*

Pour bien apprécier le droit d'*accession*, il est nécessaire de parler séparément des choses mobiliaires et des choses immobiliaires.

Nous avons posé le principe que *la propriété du sol emporte la propriété de dessus et de dessous.*

Nous avons conclu que le propriétaire peut faire *au-dessus toutes les plantations et constructions, et au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il juge convenables.*

On comprend que la propriété seroit imparfaite, si le propriétaire n'étoit libre de mettre à profit pour son usage toutes les parties extérieures et intérieures du sol ou du fonds qui lui appartient, et s'il n'étoit le maître de tout l'espace que son domaine renferme.

Nous n'avons pourtant pas dissimulé que le droit du propriétaire, quelqu'étendu qu'il soit, comporte quelques limites que l'état de société rend indispensables.

Vivant avec nos semblables, nous devons respecter leurs droits, comme ils doivent respecter les nôtres. Nous ne devons donc pas nous permettre, même sur notre fonds, des procédés qui pourroient blesser le droit acquis d'un voisin ou de tout autre. La nécessité et la multiplicité de nos communications sociales ont amené, sous le nom de *servitudes* et sous d'autres, des devoirs, des obligations, des services qu'un propriétaire ne pourroit méconnoître sans injustice et sans rompre les liens de l'association commune.

En général les hommes sont assez clairvoyans sur ce qui les touche. On peut se reposer sur l'énergie de l'intérêt personnel du soin de veiller sur la bonne culture. La liberté laissée au cultivateur et au propriétaire fait de grands biens et de petits maux. L'intérêt public est en sûreté quand, au lieu d'avoir un ennemi, il n'a qu'un garant dans l'intérêt privé.

Cependant, comme il est des propriétés d'une telle nature que l'intérêt particulier peut se trouver facilement et fréquemment en opposition avec l'intérêt général dans la manière d'user de ces propriétés, on a fait des lois et des réglemens pour en diriger l'usage. Tels sont les domaines qui consistent en mines, en forêts, et en d'autres objets pareils, et qui ont dans tous les temps fixé l'attention du législateur.

Dans nos grandes cités, il importe de veiller sur la régularité et même sur la beauté des édifices qui les décorent. Un propriétaire ne sauroit avoir la liberté de contrarier par ses constructions particulières les plans généraux de l'administration publique.

Un propriétaire, soit dans les villes, soit dans les champs, doit encore se résigner à subir les gênes que la police lui impose pour le maintien de la sûreté commune.

Dans toutes ces occurences, il faut soumettre toutes les affections privées, toutes les volontés particulières, à la grande pensée du bien public.

Après avoir averti les propriétaires de l'étendue et des limites naturelles de leurs droits, on s'est occupé des hypothèses dans lesquelles la propriété foncière ou immobiliaire peut accidentellement s'accroître.

Il peut arriver, par exemple, qu'un tiers vienne faire des plantations dans le fonds d'autrui, ou y construire un édifice. A qui appartient cet édifice ou cette plantation? Nous supposons le tiers de bonne foi; car, s'il ne l'étoit pas, s'il n'avoit fait qu'un acte d'émulation et de jalousie, son procédé ne seroit qu'une entreprise, un attentat. Il ne s'agiroit point de peser un droit, mais de réprimer un délit.

Les divers jurisconsultes ne se sont point accordés sur la question de savoir si la plantation faite dans le fonds d'autrui appartient à celui qui a planté, ou au propriétaire du fonds sur lequel la plantation a été faite. Les uns ont opiné pour le propriétaire du fonds, et les autres pour l'auteur de la plantation.

Il en est qui ont voulu établir une sorte de société entre le planteur et le propriétaire, foncier, attendu que d'une

part les plantes seront alimentées par le fonds, et que d'autre part, elles ont par elles-mêmes un prix, une valeur qui ont été fournis par tout autre que celui à qui le fonds appartenoit. Il faut, a-t-on dit, faire un partage raisonnable entre les parties intéressées. Cette opinion est celle de *Grotius* et de quelques autres publicistes célèbres. *Grotius* a été réfuté par *Puffendorf*. Ce dernier a fait sentir avec raison tous les inconvéniens qu'il y auroit à établir une société forcée entre des hommes qui n'ont pas voulu être associés. Il a prouvé qu'il seroit impossible de conserver l'égalité entre les parties intéressées, dans le partage des produits d'une telle société. Il a observé qu'il seroit dangereux d'asservir ainsi une propriété foncière à l'insu et contre le gré du propriétaire, et que d'ailleurs chacun étant maître par le droit de faire cesser toute possession indivise et de séparer ses intérêts de ceux d'autrui, il n'y avoit aucun motif raisonnable d'imposer au propriétaire d'un fonds une servitude insolite et aussi contraire au droit naturel qu'au droit civil.

A travers les différens systêmes des auteurs, nous sommes remontés au droit romain, qui décide qu'en général tout doit céder au sol, qui est immobile; et qu'en conséquence, dans la nécessité de prononcer entre le propriétaire du sol et l'auteur de la plantation, qui ne peuvent demeurer en communion, malgré eux, pour le même objet, le propriétaire du sol doit avoir la préférence, et obtenir la propriété des choses qui ont été accidentellement réunies à son fonds. La loi romaine ne balance pas entre le propriétaire foncier et le tiers imprudent qui s'est permis, avec plus ou moins de bonne foi, une sorte d'incursion dans la propriété d'autrui.

Dans le projet de loi, nous sommes partis du principe que toutes les plantations faites dans un fonds sont censées faites par le propriétaire de ce fonds et à ses frais, si le contraire n'est prouvé.

Nous donnons au propriétaire du sol sur lequel un tiers a fait des plantations la faculté de les conserver, ou d'obliger ce tiers à rétablir les lieux dans leur premier état.

Dans le premier cas, nous soumettons le propriétaire à payer la valeur des plantations qu'il conserve et le salaire de la main-d'œuvre, sans égard à ce que le fonds même peut avoir gagné par la plantation nouvelle.

Dans le second cas, le tiers planteur est obligé de rétablir les lieux à ses propres frais et dépens; il peut même être exposé à des dommages et intérêts; il supporte la peine de sa légereté et de son entreprise.

Nous avons suivi l'esprit des lois romaines.

Nous décidons par les mêmes principes les questions relatives aux constructions de bâtimens et autres ouvrages faits par un tiers sur le sol d'autrui ; nous donnons au propriétaire la même alternative. Nous avons pensé qu'on ne sauroit trop avertir les citoyens des risques qu'ils courent quand ils se permettent des entreprises contraires au droit de propriété.

Nous avons excepté de la règle générale le cas où celui qui auroit planté ou construit dans le fonds d'autrui, seroit un possesseur de bonne foi qui auroit été évincé sans être condamné à la restitution des fruits, et qui auroit planté ou construit pendant sa possession. Dans ce cas, le propriétaire est tenu, ou de payer la valeur des constructions ou plantations, ou de payer une somme égale à l'augmentation de valeur que ces plantations et constructions peuvent avoir apportée au sol.

Nous nous sommes occupés de l'hypothèse où le propriétaire d'un fonds fait des plantations et constructions avec des matériaux qui appartiennent à un tiers.

Nous avons pensé, dans une telle hypothèse, que ce tiers n'a pas le droit d'enlever ses matériaux, mais que le propriétaire du fonds doit en payer la valeur, et qu'il peut même, selon les circonstances, être condamné à des dommages et intérêts. Cela est fondé sur le principe que personne ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui.

Le projet de loi termine la grande question des *alluvions*. Il décide, conformément au droit romain, que l'*alluvion profite au propriétaire riverain, soit qu'il s'agisse d'un fleuve ou d'une rivière navigable, flottable ou non, à la charge, dans le premier cas, de laisser le marche-pied, ou chemin de hallage, conformément aux réglemens.*

L'alluvion est un attérissement ou accroissement qui se forme insensiblement aux fonds riverains d'un fleuve ou d'une rivière.

Les principes de la féodalité avoient obscurci cette matière; on avoit été jusqu'à prétendre que les alluvions formées par les fleuves et rivières appartenoient au prince lorsqu'il s'agissoit d'une rivière ou d'un fleuve navigable, ou au seigneur haut-justicier lorsqu'il s'agissoit d'une rivière ou d'un fleuve non - navigable. Les propriétaires riverains étoient entièrement écartés par la plupart des coutumes.

Dans les pays de droit écrit, ces propriétaires s'étoient pourtant maintenus dans leurs droits : mais on voulut les

en dépouiller peu d'années avant la révolution, et l'on connoît à cet égard les réclamations solennelles de l'ancien parlement de Bordeaux, qui repoussa avec autant de lumières que de courage les entreprises du fisc, et les intrigues ambitieuses de quelques courtisans dont le fisc n'étoit que le prête-nom.

Il fut établi à cette époque que les alluvions doivent appartenir au propriétaire riverain; par cette maxime naturelle que le profit appartient à celui qui s'est exposé à souffrir le dommage dont les propriétés riveraines sont ménacées plus qu'aucune autre. Il existe pour ainsi-dire une sorte de contrat aléatoire entre le propriétaire du fonds riverain et la nature, dont la marche peut à chaque instant ravager ou accroître ce fonds.

Le système féodal a disparu; il ne peut plus faire obstacle au droit des riverains.

Mais dira-t-on que les fleuves et les rivières navigables sont des objets qui appartiennent au droit public et des gens, et qu'ainsi les alluvions produites par ces fleuves et par ces rivières ne peuvent devenir la matière d'une propriété privée?

Nous répondrons avec *Dumoulin* que les propriétés privées ne peuvent certainement s'accroître des choses dont l'usage doit demeurer essentiellement public, mais que toutes celles qui sont susceptibles de possession et de domaine, quoiqu'elles soient produites par d'autres qui sont régies par le droit public, peuvent devenir des propriétés privées, et le deviennent en effet comme les *alluvions* qui sont produites par les fleuves et les rivières navigables, et qui sont susceptibles par eux-mêmes d'être possédés par des particuliers, à l'instar de tous les autres héritages.

Nous avons cru devoir rétablir les propriétaires riverains dans l'exercice de leurs droits naturels. Nous les avons seulement soumis, relativement aux fleuves et rivières navigables, à laisser libre l'espace de terrain suffisant pour ne pas nuire aux usages publics.

Ce que nous avons dit des *alluvions* s'applique *aux relais que forme l'eau courante qui se retire insensiblement de l'une de ses rives en se portant vers l'autre. Le propriétaire de la rive découverte profite de ces relais, sans que le riverain du côté opposé puisse venir réclamer le terrain qu'il a perdu.* Entre riverains, l'incertitude des accidens forme la balance des pertes et des gains, et maintient entre eux un équilibre raisonnable.

Les délaissemens formés par la mer sont régis par d'autres principes, parce qu'ils tiennent à un autre ordre de choses : ils sont exceptés des maximes que nous avons établies.

Si un fleuve ou une rivière opère une révolution subite dans la propriété d'un riverain, et emporte une partie considérable de cette propriété pour la joindre à une autre, le propriétaire évincé par le fleuve ou par la rivière peut réclamer pendant un an la portion de terrain dont il a été si brusquement dépouillé; mais après ce temps il ne peut plus réclamer.

L'alluvion n'a pas lieu à l'égard des lacs et étangs, dont le propriétaire conserve toujours le terrain que l'eau couvre quand elle est à la hauteur de la décharge de l'étang, encore que le volume de l'eau vienne à diminuer.

Réciproquement le propriétaire de l'étang n'acquiert aucun droit sur terres riveraines que son eau vient à couvrir dans les crues extraordinaires.

La justice de cette disposition est évidente par elle-même.

Quant aux îles, on distingue si elles se sont formées dans une rivière navigable ou flottable, ou dans une rivière qui n'a aucun de ces deux caractères. Dans le premier cas, elles appartiennent à la Nation; dans le second, elles se partagent entre les riverains des deux côtés, si elles sont sur le milieu de la rivière; ou elles appartiennent au propriétaire riverain du côté où elles se sont formées.

Si une rivière ou un fleuve, en se formant un bras nouveau, coupe et embrasse le champ d'un propriétaire riverain et en fait une île; ce propriétaire conserve la propriété de son champ, encore que l'île se soit formée dans une rivière ou dans un fleuve navigable ou flottable.

C'est la justice même qui commande cette exception. La cité dédaigneroit un moyen d'acquérir qui auroit sa source dans la ruine et le malheur du citoyen.

Un fleuve ou une rivière abandonne-t-elle son ancien lit pour se former un nouveau cours : les propriétaires des fonds nouvellement occupés prennent, à titre d'indemnité, l'ancien lit abandonné, chacun dans la proportion du terrain qui lui a été enlevée.

Les animaux peuvent sans - doute devenir un objet de propriété. On distingue leurs différentes espèces.

La première est celle des animaux sauvages; la seconde, celle des animaux domestiques; et la troisième, celle des animaux qui ne sont ni entièrement domestiques, ni entièrement sauvages. Les animaux de la première espèce sont

ceux qui ne s'habituent jamais au joug ni à la société de l'homme: le droit de propriété sur ces animaux ne s'acquiert que par l'occupation, et il finit avec l'occupation même.

Les animaux domestiques ne sortent pas de la propriété du maître par la fuite : celui-ci peut toujours les réclamer.

Les animaux de la troisième espèce, qui ne sont ni entièrement domestiques ni entièrement sauvages, appartiennent, par droit d'accession, au propriétaire du fonds dans lequel ils ont été se réfugier, à-moins qu'ils n'y aient été attirés par artifice.

Les animaux de cette troisième espèce sont l'objet d'une disposition particulière du projet de loi.

Nous allons examiner actuellement le *droit d'accession* par rapport aux choses mobiliaires.

Ici la matière est peu susceptible de principes absolus. L'équité seule peut nous diriger.

La règle générale est que l'accessoire doit suivre le principal; à la charge par le propriétaire de la chose principale de payer la valeur de la chose accessoire.

Mais, dans les choses mobiliaires, la difficulté est de discerner la chose qui doit être réputée principale d'avec celle qui ne doit être réputée qu'accessoire.

On répute chose accessoire celle qui n'a été unie que pour l'usage et l'ornement d'une autre.

Néanmoins, quand la chose unie est beaucoup plus précieuse que la chose principale, et quand elle a été employée à l'insu du propriétaire, celui-ci peut demander que la chose unie soit séparée pour lui être rendue; même quand il pourroit en résulter quelques dégradations de la chose à laquelle elle a été jointe.

Dans le doute, on peut regarder comme l'objet principal celui qui est le plus précieux, et regarder comme simplement accessoire celui qui est de moindre prix dans les choses d'égale valeur : c'est le volume qui détermine.

Si un artiste a donné une nouvelle forme à une matière qui ne lui appartenoit pas, le propriétaire de la matière doit obtenir la préférence en payant la main-d'œuvre.

S'il s'agit pourtant d'une vile toile animée par le pinceau d'un habile peintre, ou d'un bloc de marbre auquel le ciseau d'un sculpteur aura donné la respiration, le mouvement et la vie, dans ce cas et autres semblables l'industrie l'emporte sur le droit de propriétaire de la matière première.

Une personne a-t-elle employé à un ouvrage quelconque

une portion de matière qui lui appartenoit et une autre portion qui ne lui appartenoit pas, la chose devient commune aux deux propriétaires dans la portion de leur intérêt respectif.

Si une chose a été formée par un mélange de plusieurs matières appartenant à divers propriétaires, le propriétaire de la matière la plus considérable et la plus précieuse peut demander à garder le tout, en remboursant le prix des matières qui ne lui appartenoient pas.

Si on ne peut distinguer quelle est la plus précieuse des matières mélangées, la chose provenue du mélange demeurera commune à tous les divers propriétaires.

La communauté donne ouverture à la licitation.

Dans tous les cas où le propriétaire de la matière employée à un ouvrage sans son aveu peut réclamer l'entière propriété du tout, il lui est libre de demander le remplacement de sa matière en même nature, quantité, poids, mesure et bonté, ou d'exiger qu'on lui en paye la valeur.

Au reste, suivant les circonstances, le propriétaire a l'action en dommages et intérêts, et même l'action criminelle contre celui qui a employé à son insu une matière qui ne lui appartenoit pas.

Les règles qui viennent d'être tracées ne sauroient convenir à toutes les hypothèses. Tout ce que peut le législateur en pareille occurence, c'est de diriger le juge. C'est à la sagesse du juge, dans une matière aussi arbitraire, à résoudre les différens cas qui peuvent se présenter, et qui n'ont pu être l'objet d'une prévoyance particulière.

Telle est, citoyens Législateurs, dans son ensemble et dans ses détails, le projet de loi *sur la propriété.*

Vous ne serez point surpris que ce projet se réduise à quelques définitions, à quelques règles générales : car le corps entier du Code civil est consacré à définir tout ce qui peut tenir à l'exercice du droit de propriété, droit fondamental, sur lequel toutes les institutions sociales reposent, et qui, pour chaque individu, est aussi précieux que la vie même, puisqu'il lui assure les moyens de la conserver.

La cité n'existe, disoit l'orateur romain, que pour que chacun conserve ce qui lui appartient. Avec le secours de cette grande vérité, cet orateur philosophe arrêtoit dans son temps tous les mouvemens des factions occupées à désorganiser l'Empire.

C'est à leur respect pour la propriété que les nations modernes sont redevables de cet esprit de justice et de liberté

qui, dans les temps même de barbarie, sut les défendre contre les violences et les entreprises du plus fort. C'est la propriété qui posa, dans les forêts de la Germanie, les premières bases du gouvernement représentatif. C'est elle qui a donné naissance à la constitution politique de nos anciens pays d'états, et qui, dans ces derniers temps, nous a inspiré le courage de secouer le joug et de nous délivrer de toutes les entraves de la féodalité.

Citoyens Législateurs, la loi reconnoît que la propriété est le droit de disposer de son bien de la manière la plus absolue, etque ce droit est sacré dans la personne du moindre particulier. Quel principe plus fécond en conséquences utiles!

Ce principe est comme l'ame universelle de toute la législation; il rappelle aux citoyens ce qu'ils se doivent entre eux, et à l'Etat ce qu'il doit aux citoyens; il modère les impôts, il fixe le règne heureux de la justice; il arrête, dans les actes de la puissance publique, les graces qui seroient préjudiciables aux tiers; il éclaire la vertu et la bienfaisance même; il devient la règle et la mesure de la sage composition de tous les intérêts particuliers avec l'intérêt commun; il communique ainsi un caractère de grandeur et de majesté aux plus petits détails de l'administration publique.

Aussi vous avez vu le génie qui gouverne la France établir sur la propriété les fondemens inébranlables de la République.

Les hommes dont les possessions garantissent la fidélité sont appelés désormais à choisir ceux dont les lumières, la sagesse et le zèle doivent garantir les délibérations.

En sanctionnant le nouveau Code civil, vous aurez affermi, citoyens Législateurs, toutes nos institutions nationales.

Déjà vous avez pourvu à tout ce qui concerne l'état des personnes : aujourd'hui vous commencez à régler ce qui regarde les biens. Il s'agit, pour ainsi-dire, de lier la stabilité de la patrie à la stabilité même du territoire. On ne peut aimer sa propriété sans aimer les lois qui la protègent. En consacrant des maximes favorables à la propriété, vous aurez inspiré l'amour des lois; vous n'aurez pas travaillé seulement au bonheur des individus, à celui des familles particulières : vous aurez créé un esprit public, vous aurez ouvert les véritables sources de la prospérité générale, vous aurez préparé le bonheur de tous.

(*Ces motifs ont été exposés par le Conseiller-d'Etat* PORTALIS).

RAPPORT

RAPPORT

Fait au Tribunat, le 30 Nivose an 12, par le C.[en] Faure, au nom de la section de Législation,

Sur le projet de loi relatif à la Propriété.

Tribuns,

Des règles générales sur la propriété forment la matière du projet de loi soumis à votre examen. Ces règles ne sont relatives qu'à des questions qui appartiennent essentiellement à la loi civile.

Je n'examinerai point quelle est l'origine du droit de propriété, sur quels objets la propriété s'est d'abord fixée, quels ont été les progrès de ce droit depuis la formation des Etats politiques. Ces questions d'un ordre supérieur ont exercé dans tous les temps les méditations des écrivains les plus célèbres : elles viennent d'être l'objet des recherches de l'orateur éloquent qui a présenté le projet actuel au Corps législatif; et les développemens qu'il a donnés ont répondu à l'importance du sujet. S'il est bien démontré que l'origine du droit de propriété se perd dans la nuit des temps ; s'il est évident qu'on ne peut à cet égard présenter autre chose que des conjectures plus ou moins vraisemblables, il est également certain que la propriété est la base de tout édifice politique, qu'une des premières conditions du pacte social est de protéger et de maintenir la propriété, que tout ce qui tient à cet objet est de la plus grande influence sur le sort des peuples, et enfin que plus les lois sur la propriété sont justes et sages, plus l'État est florissant et heureux.

Le projet dont je vais vous entretenir mérite-t-il d'occuper entre ces lois un rang distingué ?

C'est ce qu'a pensé la section de législation dont je suis l'organe.

Je l'ai dit en commençant :

Le projet n'établit que des règles générales.

Jusqu'où s'étend le droit de propriété ?

Quelles sont les limites de ce droit ?

Que peut-on réclamer comme accessoire de la propriété?

Quelles obligations résultent de ces réclamations ?

Telles sont, Tribuns, les questions importantes que le projet résout.

Le propriétaire d'une chose a le droit d'en user comme il le juge à propos (1). Qu'il la conserve ou qu'il la détruise, qu'il la garde ou qu'il la donne, il en est le maître absolu. Sans doute sa liberté peut, en certains cas, être limitée par des lois ou des réglemens (2); mais cette limitation n'a lieu que lorsqu'elle est commandée par un intérêt plus puissant : elle n'est établie que pour le bien général, auquel l'intérêt particulier doit toujours céder.

Si, par exemple, la loi ne permet pas que le propriétaire d'une forêt la fasse défricher, c'est une précaution sage qu'elle prend pour la conservation d'un genre de richesses précieux, sous tant de rapports, à tous les membres de l'Etat.

De même, si des réglemens de police défendent à tout propriétaire de faire sur son propre terrain des constructions qui obstrueroient la voie publique ; s'ils défendent de vendre et ordonnent même de jeter des alimens qui par leur nature pourroient occasionner des maladies, ou s'ils prohibent à tout autre qu'à des personnes de l'art de vendre des objets trop dangereux par leur nature pour être mis indiscrètement à la disposition de tout le monde : ce sont autant de mesures nécessitées par l'intérêt général ; et chacun est censé avoir consenti d'avance à ces prohibitions auxquelles tous sont également intéressés.

Lorsqu'enfin l'utilité publique exige qu'une propriété soit cédée, celui à qui cette propriété appartient ne peut s'y refuser (3). Il ne prétendra pas sans-doute que son intérêt particulier, en supposant même que cet intérêt existe réellement, doit prévaloir sur celui de l'Etat en général. Cette prétention seroit en contradiction manifeste avec le pacte social, dont l'obligation est tellement rigoureuse, que personne, sous quelque prétexte que ce soit, ne sauroit s'en dispenser. L'étranger même qui voudroit user de la propriété qu'il possède dans un autre pays que le sien ne pourroit, en pareil cas, alléguer que n'ayant point souscrit au pacte, il ne peut être tenu des obligations qu'il entraîne. On lui répondroit avec raison que par cela seul qu'il est propriétaire, il est soumis, quant à sa propriété, à toutes les lois du pays où elle se trouve.

(1) Art. 537. (2) *Ibid.* (3) Art. 538.

Enfin, dès que le propriétaire à qui l'Etat demande sa propriété reçoit une indemnité proportionnée au sacrifice qu'il fait, dès qu'il est indemnisé avant d'être dessaisi, ce que l'individu doit à la société et ce que celle-ci doit à l'individu sont également satisfaits. Telle doit être une loi juste, et telle est la disposition du projet (1).

On vient de voir que l'usage de la chose dont on est propriétaire ne peut être restreint que par un motif d'utilité publique, et que lorsqu'on est dépouillé de la chose même, la société assure un dédommagement au propriétaire.

Le projet s'occupe ensuite du premier effet de la propriété. La propriété, dit-il, donne droit non-seulement à tout ce qu'elle produit, mais encore à tout ce qui s'y unit de quelque manière que ce soit (2).

Ce droit est appelé droit d'*accession*. Cette expression est celle de la loi romaine.

Les fruits produits par la chose sont rangés dans la première classe des objets auxquels s'applique le droit d'accession.

Le projet en distingue trois espèces (3).

Ce sont les fruits naturels;

Les fruits industriels;

Les fruits civils.

Au premier cas, la nature agit seule : sa main bienfaisante n'appelle aucun secours étranger.

Au second, elle invite l'homme à l'aider de son industrie; et, pour prix des travaux qu'elle lui demande, elle étend et multiplie ses jouissances.

Au troisième, elle lui fait retirer d'une masse pécuniaire, c'est-à-dire des signes représentatifs de richesses foncières, un intérêt qui est aux fruits ce que le capital est au fonds.

Dans ces trois cas, l'accessoire est d'autant plus essentiel au principal, que sans lui le propriétaire du principal ne seroit pas plus avancé que s'il n'avoit rien. Il ne pourroit avoir quelque chose qu'en aliénant le fonds ou en dissipant la somme qui le représente.

Le même raisonnement est applicable au croît des animaux (4). Sans leur croît ils ne forment qu'une propriété stérile : si, pour qu'elle cesse d'être stérile, on est obligé de l'aliéner ou de la détruire, elle se perd en-même-temps qu'on en use.

(1) Art. 538.
(2) Art. 539.
(3) Art. 540.
(4) *Ibid.*

Il arrive souvent que le propriétaire qui recueille les fruits de la chose n'a pas lui-même fait les frais de culture. Nul doute qu'il ne doive les rembourser à celui qui les a faits (1). Cette obligation est fondée sur une des premières règles d'équité, qui ne veut pas que personne s'enrichisse aux dépens d'autrui.

Lorsque la chose est en la possession d'un autre que le propriétaire, le possesseur est tenu de la rendre aussitôt qu'elle est revendiquée.

Le projet n'exige pas que ce possesseur, s'il est de bonne foi, rende les fruits qu'il a perçus : il l'y astreint, s'il est de mauvaise foi (2). Cette distinction paroit infiniment juste.

Le possesseur de bonne foi, croyant que la chose lui appartenoit, a joui des fruits comme d'un accessoire de sa propriété : on ne peut lui imputer aucune faute ; et ce seroit le punir comme coupable en le forçant à restituer ce qu'il n'a peut-être plus.

Il n'en est pas ainsi du possesseur de mauvaise foi. Dès qu'il savoit, quand il a perçu les fruits, que la chose ne lui appartenoit pas, il savoit également qu'il n'avoit aucun droit aux fruits. Il devoit conserver les fruits comme la chose au légitime propriétaire : c'est pour le propriétaire seul qu'il a joui, comme c'est pour lui seul qu'il a possédé, et rien ne doit être excepté de la restitution.

Il est évident que la bonne foi n'a lieu qu'avec un titre dont on ignore les vices et qu'on a pu croire valable (3).

A l'instant même où le possesseur connoît ces vices, il doit rendre la chose : tant qu'il la garde, ce n'est qu'un possesseur de mauvaise foi (4).

Le projet le dit formellement. Tel est le droit d'accession sur ce que la chose produit.

Les dispositions suivantes s'occupent du droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose (5). Toute chose est immobiliaire ou mobiliaire.

Le projet considère l'une et l'autre séparément : il suppose d'abord le cas d'une propriété immobiliaire.

Une règle trop ancienne et trop constante pour n'être pas bien connue, c'est que le propriétaire du sol peut planter et bâtir au-dessus, fouiller et construire au-dessous ; en un

---

(1) Art. 541.
(2) Art. 542.
(3) Art. 543.
(4) Art. 543.
(5) Art. 544.

mot, élever ou creuser à telle hauteur ou profondeur qu'il lui plaît (1).

L'exercice de ce droit est restreint à-la-vérité par les lois sur les servitudes (2). Mais ces lois n'ont en vue que d'empêcher l'abus du droit, et de forcer à supporter ce que dans la nature des choses chaque voisin doit souffrir.

Tout propriétaire est aussi tenu de se conformer aux lois et réglemens relatifs aux mines (3). L'exploitation de certaines mines intéresse la nation entière.

Il doit se conformer aux lois et réglemens de police (4). L'action de la police intéresse la sûreté et la tranquillité publiques.

La restriction du droit de propriété en ces divers cas est un effet nécessaire des obligations résultantes du pacte social.

Les arbres plantés sur un terrain sont présumés l'avoir été aux frais du propriétaire du sol: celui-ci est également présumé propriétaire des arbres. Cette présomption est de droit, et dispense le maître du fonds de prouver d'une autre manière que les arbres lui appartiennent. Quelqu'un lui en conteste-t-il la propriété : c'est à celui qui réclame de justifier sa réclamation (5).

Il en est de même des constructions et ouvrages : la loi regarde comme propriétaire de ces objets le maître du fonds où ils se trouvent. Tant que le contraire n'est pas prouvé, la seule force de la loi suffit pour le maintenir dans cette qualité qu'elle lui donne (6).

Au surplus, la loi n'entend point porter atteinte aux droits des tiers résultant de la rescription. Un tiers qui auroit possédé quelque partie d'un bâtiment pendant le laps de temps suffisant pour que la prescription fût acquise, ne pourroit être écarté à la faveur de la règle générale. Le propriétaire doit s'imputer d'avoir laissé prescrire; et, par le long silence qu'il a gardé, la loi le considère comme ayant tacitement consenti à ce que la propriété fût transmise au possesseur.

Quoique le propriétaire du sol ait planté les arbres, quoiqu'il ait fait les constructions, il peut arriver que les arbres qu'il a employés, que les matériaux dont il s'est

(1) Art. 545.
(2) *Ibid.*
(3) *Ibid.*
(4) Art. 545.
(5) Art. 546.
(6) *Ibid.*

servi, ne lui appartenoient point, qu'ils appartenoient à une autre personne (1).

Il ne seroit pas juste que ce tiers en souffrît. Il répugneroit à la raison que le propriétaire du sol profitât de ce qui n'étoit point à lui, sans en tenir compte au légitime propriétaire de ces objets.

Qu'il soit de bonne foi ou qu'il ne le soit pas, il doit également en payer la valeur; mais il ne doit que la valeur, s'il est de bonne foi (2). Le propriétaire, eût-il éprouvé quelque préjudice par la privation de ces objets, ne peut demander davantage : ce qu'il exigeroit de plus ne seroit point le paiement d'une dette; ce seroit la punition d'une faute. Mais lorsqu'il n'y a point de faute, il ne peut y avoir de peine, et l'on n'est pas répréhensible pour avoir fait usage d'objets qu'on croyoit être à soi.

Si, quand on fait cet usage, on savoit qu'on n'étoit pas propriétaire des objets employés, c'est alors qu'on est dans le cas de la mauvaise foi : alors on ne doit pas en être quitte pour payer la valeur de ces objets. Pour peu que celui à qui ils appartenoient ait éprouvé quelque dommage, le tort qui lui a été fait doit être réparé. La justice doit condamner l'auteur de ce dommage à une réparation proportionnée. Si même les circonstances étoient de nature à faire croire qu'il avoit l'intention de voler ces arbres ou ces matériaux, il seroit poursuivi comme coupable de vol, et pourroit être puni comme tel (3). Mais dans tous les cas, dans celui de la mauvaise foi comme dans celui de la bonne foi, les objets une fois employés ne peuvent être enlevés par celui qui en étoit le propriétaire (4); il seroit plutôt reçu à faire vendre la chose, si son débiteur n'avoit pas d'ailleurs assez pour le satisfaire. Enlever les arbres, seroit souvent les détruire; enlever les matériaux, seroit dégrader la construction. L'équité ne permet pas de rendre le mal pour le mal, et souvent le résultat seroit très-stérile pour celui qui se seroit ainsi vengé.

Le projet fait ensuite la supposition inverse.

Il suppose que c'est un tiers qui a planté ou construit sur un fonds qui ne lui appartenoit pas : il ne peut pas non plus enlever, malgré le propriétaire du fonds, ces

(1) Art. 547.
(2) *Ibid.*
(3) Art. 547.
(4) *Ibid.*

arbres ou ces matériaux; mais celui-ci peut les retenir ou le contraindre à les enlever (1).

Dès que la plantation est faite, dès que la construction est finie, l'une et l'autre font partie de la propriété du fonds par droit d'accession. Le propriétaire du fonds n'ayant point consenti à ces ouvrages, est libre d'exiger que celui qui les a faits remette les choses dans l'état où elles étoient avant qu'il plantât ou qu'il construisît; et, en ce cas, le propriétaire des arbres ou des matériaux ne peut se dispenser de les retirer: si en les retirant il dégrade, il faut qu'il répare les dégradations. En un mot, le propriétaire du fonds doit être parfaitement indemnisé (2).

Si, au contraire, le propriétaire du fonds aime mieux profiter de ces ouvrages, il ne tient qu'à lui de les retenir. Alors voulant retenir ces ouvrages, il les approuve: dès qu'il les approuve, il est censé les avoir commandés lui-même; et comme il eût été obligé de payer le prix des fournitures et de la main-d'œuvre, si dans le principe il les eût fait faire, son approbation ultérieure, qui le place dans cette même situation, l'assujettit aux mêmes obligations (3).

Voici cependant une exception.

Le projet refuse au propriétaire du fonds le droit de demander la suppression des ouvrages dans le cas où celui qui les a faits possédoit le sol de bonne foi et s'en regardoit comme légitime propriétaire. La justice, en prononçant l'éviction, décidera s'il est ou non de bonne foi. S'il n'est pas de bonne foi, il sera nécessairement condamné à restituer les fruits. La justice aura donc reconnu sa bonne foi lorsque le jugement ne portera pas cette condamnation contre lui. En ce cas, le propriétaire du fonds ne pourra se dispenser de garder les ouvrages; et comme ce n'est plus par sa volonté qu'il les retient, mais par la volonté de la loi, il n'est point astreint à la nécessité de payer la valeur des arbres ou des matériaux et le prix de la main-d'œuvre. En effet, il est possible que la somme dont le fonds a augmenté de valeur soit inférieure à celle qu'il auroit à payer d'une autre manière: le projet lui laisse le choix de l'une ou de l'autre. Enfin, d'après l'alternative qui lui est laissée, il peut, à-la-vérité, lui en coûter moins que la valeur de l'augmentation du fonds: il ne peut jamais être obligé de payer plus. La loi prend la sage précaution

---

(1) Art. 548. (2) *Ibid.* (3) *Ibid.*

de n'admettre la preuve de la bonne foi que lorsqu'elle résultera du jugement même d'éviction. Elle ne veut point ouvrir la porte à cette foule de difficultés qui ne manqueroient pas de naître si la bonne foi pouvoit être établie par toute espèce de moyens (1).

Suivant la définition donnée par le projet, on entend par *alluvion* les accroissemens qui se forment successivement et imperceptiblement aux fonds riverains d'un fleuve ou d'une rivière (2). Cette définition est celle de la loi romaine. Pour que l'alluvion existe, il faut que l'accroissement ait été successif et imperceptible : ces deux conditions sont absolument indispensables. La nature, par une opération si lente, semble s'être complue à gratifier les fonds riverains de ce supplément de richesse. C'est en effet le fonds riverain qui profite de l'alluvion. Le projet ne distingue point si l'alluvion provient d'un fleuve, ou si elle provient d'une rivière; si cette rivière est navigable ou si elle ne l'est pas. Autrefois il n'en étoit pas ainsi : quand il s'agissoit d'un fleuve ou d'une rivière navigable, les attérissemens et accroissemens n'appartenoient point aux particuliers; ils appartenoient au prince. Dans le cours du dix-septième siècle, plusieurs édits et déclarations confirmèrent les possesseurs de ces attérissemens, dont la possession remontoit à une époque antérieure à l'année 1566, à la charge de payer une redevance foncière. C'étoit donc par grace spéciale qu'on laissoit en paix les antiques possesseurs; c'étoit aussi déclarer implicitement que ceux qui n'avoient point une si longue possession devoient être dépossédés. C'étoit répéter enfin que, pour les fleuves et rivières navigables, l'alluvion n'avoit lieu qu'au profit du prince : et si, dans quelques provinces, la résistance des cours souveraines vint à bout d'arrêter l'effet des arrêts du conseil, ils ne furent que trop efficaces dans tout le reste de la France.

A l'égard des rivières non navigables, les terres d'alluvion n'accroissent les héritages contigus qu'en accroissant la mouvance et les droits des seigneurs. C'étoit le droit commun de la France coutumière. Les coutumes de Normandie, d'Auxerre, de Sens et de Metz en contiennent des dispositions formelles.

« Il paroit bien extraordinaire, disoit à ce sujet un savant » commentateur de la coutume de Normandie, que le sei-

---

(1) Art. 548. (2) Art. 549.

» gneur étende sa tenure sur une terre qui n'a jamais fait » partie de son fief, et que celui qui profite de l'alluvion » soit obligé de payer les droits seigneuriaux, comme des » autres héritages adjacens (1) ».

Ainsi les propriétaires riverains ne pouvoient prétendre qu'à une alluvion formée par les rivières non navigables, et encore ces accroissemens étoient-ils dans le pays coutumier sujets à la maxime, *nulle terre sans seigneur.*

Aucune de ces entraves ne subsiste plus.

Depuis l'abolition de la féodalité, toutes les terres sont également libres.

Le Code déclare expressément que le propriétaire riverain profitera de l'alluvion formée par le plus grand fleuve comme de celle formée par la plus petite rivière (2). Seulement si c'est un fleuve ou une rivière navigable, le riverain sera tenu de se conformer aux réglemens, qui exigent qu'on laisse le marche-pied ou chemin de hallage.

Ces réglemens sont fondés sur des motifs évidens d'utilité publique.

Quand le fleuve, en s'éloignant d'un côté de la rive, auroit inondé dans la même proportion les terres de la rive opposée et s'y seroit établi, le propriétaire des terres couvertes par le fleuve ne pourroit réclamer le profit de l'alluvion.

Indépendamment des embarras et difficultés qui seroient la suite inévitable de pareilles réclamations, la préférence doit être accordée au propriétaire le plus voisin de l'alluvion, puisque la partie découverte s'y trouve réunie naturellement : ni l'alluvion, ni l'inondation ne viennent de son fait. Sa propriété, au-lieu d'être accrue, pouvoit être diminuée ; c'est une chance qu'il a courue : personne ne l'auroit dédommagé du mal, personne ne doit le priver du bien. Tout ce qui vient d'être dit est applicable aux eaux courantes (3).

La loi n'étend point le droit d'alluvion aux relais de la mer (4). Les rivages de la mer font partie des limites de l'Etat. L'intérêt politique exige pour tout ce qui concerne la mer et ses rivages une législation spéciale.

Ce qu'on appelle *alluvion* étant un accroissement successif et imperceptible, il en résulte que les terres enlevées tout-à-coup par un fleuve ou une rivière navigable ou

(1) Basnage.
(2) Art. 549.
(3) Art. 550.
(4) *Ibid.*

non, et portées vers un champ inférieur ou sur la rive opposée, ne peuvent être considérées comme terres d'alluvion. Le propriétaire a le droit de réclamer sa propriété partout où il la trouve (1). L'enlèvement de ses terres est l'effet d'une crise violente opposée à la marche ordinaire de la nature. L'on ne peut pas dire que la nature a uni : on doit dire au contraire que la violence a désuni. Tant que le propriétaire du champ auquel la partie enlevée se trouve jointe n'a pas encore pris possession de cette partie, l'ancien propriétaire est recevable à réclamer. Il ne l'est plus, s'il a laissé passer un an depuis la prise de possession (2).

Un plus long terme prolongeroit l'incertitude des nouveaux possesseurs, et retarderoit la culture de leurs nouvelles terres. Le silence que l'ancien propriétaire a gardé pendant une année suffit pour faire présumer qu'il n'a pas voulu faire usage de son droit de réclamation.

Les lacs et étangs ne sont pas non plus sujets au droit d'alluvion. Ce ne sont point des eaux courantes susceptibles de s'étendre d'un côté et de s'éloigner de l'autre. Le volume de l'eau vient-il à diminuer; c'est l'effet de la sécheresse, ou d'une déperdition d'eau causée par quelque circonstance locale : augmente-t-il considérablement ; c'est l'effet des pluies abondantes. Si donc l'étang est à sec en quelque partie, le propriétaire de l'étang ne perd rien de ce qui est découvert. De même, en cas de crue extraordinaire, il ne gagne rien de ce que l'eau vient à couvrir au-delà de son lit (3).

Les îles qui se forment dans le lit des fleuves appartiennent à la Nation ; il en est de même de celles qui se forment dans les rivières navigables ou flottables. — La loi maintient les droits résultant du titre ou de la prescription (4).

Quant aux autres rivières, ou l'une des rives est plus près que l'autre de la totalité de l'île, ou chacune des rives en avoisine une partie (5).

Dans le premier cas, l'île appartient au propriétaire riverain du côté où elle existe.

Dans le second, elle appartient aux riverains des deux côtés: chacun a droit à une part plus ou moins grande, suivant que l'île s'étend plus ou moins de son côté.

---

(1) Art. 552.
(2) *Ibid.*
(3) Art. 551.
(4) Art. 553.
(5) Art. 554.

Les îlots et attérissemens sont soumis aux mêmes dispositions que les îles (1).

La distinction entre les îles des rivières navigables ou flottables, et celles des autres rivières, est fondée sur ce que les rivières de la première classe sont d'une bien plus haute importance à l'Etat, à cause de l'intérêt du commerce, et que rien de ce qui se forme au milieu de leur cours ne doit être étranger au domaine public.

Si l'île est formée non dans le lit de la rivière, mais dans le champ riverain qu'entoure un bras nouveau, le propriétaire de ce champ en conserve la propriété, lors même que la rivière seroit navigable ou flottable (2).

Le propriétaire est assez malheureux de voir une partie de sa propriété inondée, et le surplus converti en île. La loi ne veut point aggraver son infortune. D'ailleurs, ce n'est point une île qu'il acquiert; c'est un débris qui lui reste de sa propriété continentale.

Lorsqu'un fleuve ou une rivière abandonne son ancien lit et se forme un nouveau cours, la loi assigne aux propriétaires des fonds nouvellement occupés l'ancien lit abandonné (3). Cette concession leur est faite pour les indemniser de ce qu'ils ont perdu; ils doivent donc avoir chacun une part proportionnée au terrain qui leur a été enlevé. Les motifs de la disposition sont dans le texte même, puisqu'il y est dit que c'est à titre d'indemnité.

Enfin, les animaux qui passent d'un colombier, d'une garenne ou d'un étang où ils habitoient, dans un autre lieu semblable appartenant à un autre propriétaire, deviennent la propriété de celui-ci. Le motif est que ces animaux suivent toujours le sort du lieu où ils se trouvent. Ils appartenoient au premier maître tant qu'ils ont été dans son domaine : ils ont changé de domaine, ils ont changé de maître. Si cependant on les avoit attirés par fraude ou artifice, l'ancien propriétaire n'auroit pas perdu ses droits sur eux. L'improbité ne peut être un moyen d'acquérir (4).

La dernière partie du projet de loi concerne le droit d'accession relativement aux choses mobiliaires.

Il annonce d'abord qu'en pareille matière, c'est toujours d'après l'équité naturelle qu'il convient de déterminer (5).

(1) Art. 553.
(2) Art. 555.
(3) Art. 556.
(4) Art. 557.
(5) Art. 558.

Les cas étant extrêmement variés, il seroit impossible de les prévoir tous.

Le projet établit des principes généraux auxquels les espèces particulières pourront être facilement appliquées.

Deux choses appartenant à différens maîtres sont-elles unies de manière à former un tout ; on doit examiner quelle est la partie principale et quel est l'accessoire (1).

Le projet donne un développement à cet égard : il explique on ne peut mieux ce que c'est que l'accessoire, en disant que la partie principale est celle à laquelle l'autre n'a été unie que pour l'usage, l'ornement ou le complément de la première (2).

A qui le tout appartient-il ? Le projet décide que c'est au maître du principal ; mais il ne peut le retenir qu'en payant à l'autre la valeur de ce qui lui appartient (3).

Quoique les deux choses ne soient point inséparables, quoique l'une puisse subsister sans l'autre, il suffit, dans la règle générale, que toutes deux forment un tout, pour que le maître de l'accessoire ne puisse en exiger la séparation. S'il en étoit autrement, la séparation ne s'effectuant jamais sans des dégradations sur l'une ou l'autre de ces deux choses, et quelquefois sur toutes deux, il en résulteroit une source de difficultés que la loi veut prévenir. Il est une exception à cette règle ; c'est lorsque l'accessoire est beaucoup plus précieux que le principal, et que l'union a été faite sans que le maître de l'accessoire en fût instruit. Ce propriétaire souffriroit trop de l'application rigoureuse du principe général, pour que la loi ne vienne pas à son secours. Elle l'autorise à demander la restitution de la chose unie. Quand cet accessoire ne pourroit être séparé sans quelque dégradation de la partie principale, il ne seroit pas moins redevable (4). La loi ne veut pas que le propriétaire d'un objet important puisse en être privé par l'effet d'une union opérée à son insu. Il ne doit pas être victime de ce qu'il n'étoit pas à portée d'empêcher.

Cette exception est nécessaire. En telles circonstances, l'asservissement aveugle au principe général, loin d'être un hommage rendu à l'équité, seroit plutôt une atteinte à ses premières règles.

On demandera peut-être laquelle des deux choses unies

---

(1) Art. 559.
(2) Art. 560.
(3) Art. 559.
(4) Art. 561.

pour former un tout doit être réputée principale, lorsqu'aucune d'elles n'est, strictement parlant, l'accessoire de l'autre.

Le projet répond à cette question : il déclare que c'est la plus considérable en valeur. Les valeurs sont-elles à peu près égales ; alors c'est la plus considérable en volume (1).

On voit les précautions que la loi prend afin d'éviter les démembremens que souvent l'humeur provoqueroit, et qui d'un tout, peut-être fort utile, feroit deux parties réduites à peu de chose par l'effet de dégradations presque toujours inévitables.

On ne doit pas perdre de vue que dans ce cas, comme dans tous les autres, celui à qui le tout appartient doit payer la valeur de la chose unie à l'individu qui en est privé.

Parcourons d'autres hypothèses en suivant toujours la marche tracée par le projet.

Une matière est employée par celui à qui elle n'appartient pas, et de cet emploi résulte une chose d'une nouvelle espèce. A qui cette chose doit-elle appartenir? Est-ce au propriétaire de la matière? Est-ce à l'individu qui lui a donné une autre forme?

Le projet de loi répond que le propriétaire de la matière a le droit de réclamer la chose qui en a été formée, en remboursant le prix de la main-d'œuvre. Il avertit expressément qu'il ne faut point distinguer si la matière peut ou non reprendre sa première forme : il veut que la décision soit applicable au second cas comme au premier (2).

Il fait une seule exception, qui est conforme à celle déjà faite pour une autre hypothèse, et que le même esprit a dictée : c'est lorsque le main-d'œuvre est précieuse, et que la matière l'est fort peu en comparaison de la main-d'œuvre (3).

Justinien, dans ses *Institutes*, avoit prononcé la même exception. Il seroit absurde, dit-il, que l'ouvrage d'un *Apelle* ou d'un *Parrhasius* pût être réclamé à droit d'accession par le propriétaire d'une table sur laquelle ce chef-d'œuvre seroit peint.

Il décide que la chose peut être retenue par celui qui l'a travaillée, en remboursant le prix de la matière au propriétaire.

C'est aussi ce que décide le projet de loi.

---

(1) Art. 562. (2) Art. 563. (3) Art. 564.

Justinien observe que sa disposition ne s'applique qu'au cas où, par exemple, l'artiste qui voudroit retenir la chose auroit possédé de bonne foi la matière qu'il y auroit employée; car s'il l'avoit enlevée, non-seulement il ne pourroit se prévaloir de la loi pour prétendre la chose, mais encore il seroit sujet à des poursuites extraordinaires (1).

Comme cette disposition est applicable à tous les cas où l'on auroit voulu s'approprier une chose dont on n'étoit pas propriétaire, elle se trouve placée à la fin du projet de loi, afin de ne pas être obligé de la rappeler à chaque article.

Le passage qui vient d'être cité des *Institutes* de Justinien sert à expliquer un autre article aussi des *Institutes*, qui a fixé l'attention particulière des plus habiles commentateurs.

Il est dit que si quelqu'un a écrit sur une feuille ou parchemin qui ne lui appartient pas, un poëme, une histoire ou un discours, ce qui est écrit doit appartenir au propriétaire de la feuille ou parchemin (2).

Il est évident que la loi, dans cette décision, n'a entendu parler que de l'opération mécanique de l'écriture. D'une part, le texte dit que la disposition est applicable, quand même l'écriture seroit en lettres d'or; de l'autre, la disposition où Justinien cite pour exemple un tableau d'Apelle ou de Parrhasius, fait bien voir que dans les ouvrages de génie ou d'invention le travail de l'auteur ou de l'artiste doit, à raison de son prix supérieur, lui en attribuer la propriété préférablement au maître de la chose employée pour peindre ou pour écrire.

Je ne m'arrêterai pas plus long-temps sur l'exception relative aux ouvrages précieux.

Dans la dernière hypothèse présentée par le projet, il existoit une seule matière; et la nouvelle forme qu'elle avoit reçue lui avoit été donnée par un autre que le propriétaire.

Dans l'hypothèse actuelle, deux matières ont été employées pour former une chose d'une nouvelle espèce: celui qui les a employées n'avoit la propriété que de l'une d'elles. On suppose en-même-temps qu'aucune des deux matières n'est entièrement détruite, mais que leur séparation ne pourroit avoir lieu sans inconvénient (3).

Le projet voulant prévenir les difficultés qui naîtroient

---

(1) *Inst.* l. 2, 34. (1) *Inst.* l. 2, 33. (3) Art. 565.

d'une telle séparation, porte que la chose sera commune aux deux propriétaires; l'un y prendra part pour sa matière et pour sa main-d'œuvre, l'autre pour sa matière seulement (1).

Par ce moyen les intérêts de chacun se trouvent conservés: l'exécution est simple et facile, et la chose n'est point détériorée.

Lorsque plusieurs matières appartenant à différens propriétaires, ont servi par leur mélange à former une chose, le tout appartient au propriétaire de la matière principale. Le principe général reçoit ici son application.

Si aucune des deux ne peut être regardée comme la matière principale, ou l'on peut les séparer sans inconvénient, ou des inconvéniens réels naîtroient de la séparation qui en seroit faite.

Si elles peuvent être séparées, celui à l'insu duquel les matières ont été mélangées a le droit d'en demander la division (2). — Dans le cas où le mélange s'est fait à la connoissance de tous, la chose leur appartient en commun dans la proportion de la quantité, de la qualité et de la valeur des matières appartenant à chacun d'eux.

Elle leur appartient aussi en commun dans cette même proportion, lorsque les matières ne peuvent être séparées (3). Il est impossible que cela soit autrement: peu importe que le mélange ait été fait à l'insu de l'un des propriétaires, ou qu'il ait été fait à la connoissance de tous. En vain celui qui prétendroit l'avoir ignoré demanderoit la division des matières, puisqu'elles sont devenues inséparables. La loi lui offre une ressource dans les dommages-intérêts qui lui seroient accordés à raison du préjudice qu'il auroit souffert (4).

Enfin la même exception qu'on a eu occasion de remarquer plusieurs fois dans le projet est établie en faveur du propriétaire dont la matière est de beaucoup supérieure à celle de l'autre par le prix et la quantité; s'il veut avoir la chose provenant du mélange, elle ne peut lui être contestée, pourvu qu'il rembourse à l'autre la valeur de sa matière (5).

C'est à la sagesse des juges qu'il appartient de déterminer les cas où l'une des matières est d'un prix tellement su-

(1) Art. 565.
(2) Art. 566.
(3) *Ibid.*
(4) Art. 570.
(5) Art. 567.

périeur à l'autre, qu'il convient d'appliquer l'exception plutôt que le principe général. Il étoit impossible que la loi s'expliquât davantage à cet égard.

Le surplus du projet de loi contient des dispositions qui se réfèrent à tous les articles antérieurs.

Lorsqu'il est dit que la chose commune doit être licitée (1), on suppose que les parties intéressées ne s'accordent point sur un partage amiable, et il est clair que c'est dans ce seul cas que la vente doit être faite en justice.

Toutes les fois qu'un propriétaire peut réclamer la propriété d'une chose formée avec sa matière, et sans qu'il en ait eu connoissance, il est autorisé à demander que pareille matière lui soit délivrée en même nature, quantité, poids, mesure et bonté : s'il aime mieux demander sa valeur, il y est également autorisé (2).

Rien de plus juste que cette disposition. Dès que le propriétaire n'a point consenti à l'emploi qu'on fait de sa matière, il ne peut être forcé de la prendre telle qu'elle est devenue par l'effet de l'emploi. Le remplacement de cette matière est une dette que l'autre propriétaire a contractée envers lui dès le moment où il s'est permis d'en faire usage ; et si le propriétaire de la matière trouve que le juste remplacement soit plutôt dans la valeur de la matière employée que dans une autre de même nature qui ne réuniroit peut-être pas toutes les qualités nécessaires pour équivaloir à celle qu'il avoit, il est bien naturel qu'il ait le droit d'en exiger le prix.

Le dernier article du projet réserve aux parties lésées les dommages-intérêts, et à la société la vindicte publique, s'il y a fraude ou vol (3).

J'ai terminé l'analyse motivée des dispositions du projet.

Votre section a pensé que par-tout il portoit l'empreinte du plus grand respect pour la propriété. L'esprit qui l'a dicté s'est attaché constamment à suivre le plus sûr des guides, l'équité naturelle. Ainsi disparoîtront ces divers systèmes de législation qui rappeloient sans cesse au milieu d'une Nation éclairée les résultats effrayans des invasions des peuples du Nord ; résultats d'autant plus faciles à sentir, qu'on pouvoit les comparer avec ce qui existoit là où les Romains avoient conservé plus long-temps leur influence. N'hésitons point à le dire : c'est aux Romains que nous aurons

(1) Art. 568. (2) Art. 569. (3) Art. 570.

le

le plus d'obligations pour le perfectionnement de notre législation. Nous sommes devenus riches de leur science, forts de leurs maximes : ils ont recouvré par-là une partie de leur empire. Quant aux lois qui remontent aux siècles d'ignorance, leur ancienneté n'a pu couvrir leurs vices ; elles ont éprouvé le sort que la raison leur destinoit : elles seront désormais reléguées dans les archives de l'histoire. Le souvenir de leur existence ne servira qu'à faire apprécier d'autant mieux la supériorité des lois nouvelles.

Une bonne législation sur les propriétés est le plus beau titre de gloire pour l'Etat qui la possède : elle vaut pour lui les plus brillantes conquêtes, puisqu'elle attire et réunit sous son égide tous ceux qui sont jaloux de partager ses précieux avantages.

La section de législation me charge de vous proposer l'adoption du projet de loi sur la propriété.

DISCOURS

Prononcé le 6 Pluviose an 12, au Corps législatif, par le C. Grenier, Orateur du Tribunat,

Sur le titre II du Livre II du Code civil, intitulé : De la Propriété.

Citoyens Législateurs,

Si on peut se flatter d'obtenir l'attention d'une assemblée aussi respectable par les lumières des hommes qui la composent que par leur dignité, en lui parlant sur *le droit de propriété*, ce ne peut etre que parce qu'il arrive des époques où la proclamation de certaines vérités, quelqu'incontestables qu'elles soient, se fait entendre avec le plus vif intérêt.

On est dans cette position lorsque des doutes répandus sur ces vérités reconnues pour être la base de tout ordre social, ont causé des maux encore présens aux esprits, quoique réparés, et lorsqu'elles sont solennellement consacrées par les Législateurs d'un grand Peuple, dans un Code dont les dispositions doivent à jamais garantir la prospérité publique en stabilisant les fortunes particulières.

C'étoit d'abord une tâche pénible d'avoir à vous entretenir sur une matière qui a été si souvent traitée, où l'on

n'a tout au plus qu'à choisir les preuves; mais l'embarras augmente après ce qui vous a été dit aussi éloquemment à ce sujet, et à cette même tribune, par l'orateur du Gouvernement.

Cependant je sens que je remplis un devoir, et je fais taire tout autre sentiment. On doit encore espérer d'être écouté de vous, citoyens Législateurs, ne fût-ce que sous les imple rapport d'une réunion de suffrages émis au nom des premières autorités de l'Etat, à l'appui des principes importans qu'il s'agit de confirmer.

Le respect dû au droit individuel de propriété, tel qu'il ets actuellement établi, et qu'il a existé chez tous les peuples policés qui se sont cachés dans la nuit des temps, et qui ne vivent que dans l'histoire, est un de ces dogmes politiques que l'homme, dans quelque position qu'il soit, ne peut méconnoître, lorsqu'il fait usage de sa raison.

Les funestes expériences qui nous ont été transmises par les monumens historiques de toutes les nations, établiroient seules la nécessité de le maintenir plus que ne pourroient le faire tous les raisonnemens. Les dissentions civiles qui ont agité les peuples, les malheurs qui out pesé sur eux, ont presque toujours dû leur existence au renversement ou à l'oubli du principe conservateur de la propriété; et l'ordre et le bonheur dont ils ont joui peuvent être regardés comme le signe du respect qu'ils lui ont porté.

Si l'on n'a jamais attaqué ce principe sans que les fondemens des sociétés n'aient été ébranlés, si elles n'ont repris leur antique splendeur que lorsqu'il y a été reconnu comme sacré, il faut en conclure qu'il est le point de ralliement de toute réunion politique, que le bonheur public dépend de son maintien; et si la propriété individuelle produit de pareils effets, ce ne peut être que parce qu'elle est parfaitement appropriée à la nature de l'homme.

Sous quelque rapport, en effet, qu'il se considère, il sent la nécessité de posséder des biens, quels qu'ils soient. Ces biens sont un accessoire de sa vie, ils ont été destinés dans les vues de la providence divine, à sa subsistance et à celle des personnes à qui elle est obligé de la procurer; et lorsqu'il a légitimement acquis ces biens, on ne peut pas plus y attenter, sous aucun rapport, qu'à son existence même.

Il est vrai que pour combattre, ou au-moins pour jetter des doutes sur ce résultat, plusieurs écrivains ont indiscrètement accumulé beaucoup d'abstractions et de sophismes: on a cru pouvoir soulever au-moins un coin du voile qui

couvre l'origine de la propriété individuelle, on l'a attribuée à de simples conventions qui pouvoient être révoquées par d'autres; et en faisant entrevoir les prétendus avantages d'une égalité parfaite, qu'on a imaginé avoir dû exister, on a supposé que cette égalité, détruite seulement par une loi civile qu'on mettoit en opposition avec la loi naturelle, pouvoit être rétablie par une autre loi civile. C'est ainsi qu'on s'est joué quelquefois de ce qu'il y a de plus sacré au monde.

D'abord l'antiquité même de l'origine de la propriété individuelle, c'est-à-dire (car pour être entendu, il faut venir à la définition de cette propriété dans son essence) de cette qualité morale inhérente aux choses, qui désigne le droit qui appartient à un individu d'en disposer exclusivement à tous autres; antiquité, dis-je, qui est une hauteur que nos regards ne peuvent atteindre, prouve que les peuples n'ont pu long-temps exister en nation sans s'y soumettre, qu'elle est venue par la force même des choses, et que dès-lors elle est la meilleure manière d'être, sous les rapports politiques et moraux.

Mais on peut aller plus loin, et on peut soutenir avec confiance que, quelque part et dans quelqu'état qu'on prenne l'homme, il a toujours existé une propriété individuelle, même dans le sens dans lequel je viens de l'entendre.

Si on fixe l'homme sauvage, la proie qu'il a fait tomber à ses pieds, fruit de ses sueurs et de son industrie, devient sa propriété, il peut légitimement la défendre contre celui qui veut la lui ravir. Il n'a pour lui que la loi naturelle, il est privé des secours de la loi civile, il est obligé d'y suppléer par la force; mais enfin, il est impossible de ne pas voir, dans cette position même, une propriété individuelle fondée sur le droit naturel, et qu'il n'appartient à la loi civile que de sanctionner.

Il y a eu, dit-on, des peuples qui ont vécu en communauté de biens, et ce sont précisément ceux qu'on veut nous faire remarquer.

Nous devons convenir qu'il y a encore des traditions historiques qui nous apprennent que cet état de communauté a existé chez quelques peuples (1).

Mais suit-il de-là qu'il n'y eût pas de propriété individuelle? Les Germains, qui sont mis au nombre de ces peuples, sont les seuls dont les mœurs nous soient connues. Or,

(1) Heineccius, dans une note sur le § 237 du chapitre 9 de son ouvrage, intitulé: *Elem. juris nat. et gent.*, en fait la nomenclature.

en-même-temps que l'historien célèbre qui les a tracées nous parle de l'espèce de communauté dans laquelle ils vivoient, on voit que les terres étoient distribuées non-seulement en proportion des besoins et du nombre de personnes qui composoient chaque famille, mais encore à raison de la dignité des emplois (1).

Ce n'est pas tout, il ajoute que le droit de succession y étoit établi, et il en explique le mode : or, conservera-t-on l'établissement d'un droit et d'un mode de succéder, sans supposer l'existence d'une propriété individuelle qui devoit au-moins porter sur des objets possédés particulièrement, tels que les habitations, les meubles et les animaux.

Ainsi, dans l'état même où étoient ces peuples, on est forcé de reconnoître l'établissement du droit de propriété, non-seulement pour la totalité du territoire en faveur de la réunion contre les peuples voisins, mais encore pour la portion de chaque membre de la réunion dans le territoire indivis, indépendamment des choses qui servoient à l'usage de chaque père de famille.

D'ailleurs cet état de communauté, quel qu'il ait pu être, ne pouvoit durer, parce qu'il étoit naturellement une source de dissentions; que l'agriculture qui, pour prospérer, doit être confiée à l'intérêt personnel, auroit été négligée, et que cette négligence auroit fait éprouver le fléau des disettes. Enfin, cet état ne pouvoit subsister, parce qu'il étoit lui-même un état de barbarie, et que l'homme étoit destiné à jouir des avantages précieux de la civilisation, qui ont laissé, à une distance immense, l'être physique de l'être moral.

La nécessité du partage ne dut pas tarder à se faire sentir (2). Le partage une fois fait, le droit de propriété fut à son dernier degré de détermination. Ce ne fut pas par l'effet d'une convention, mais par l'exécution d'un droit préexistant. La propriété individuelle se forma donc irrévocablement; elle est devenue la source de tout ordre public : c'est à son existence que l'homme est redevable de toutes les puissances qui consistent principalement dans le développement de son industrie et de ses facultés naturelles. C'est

(1) Tacit. *de Morib. Germ.*

(2) Sur les causes qui ont dû amener cette division, voyez Puffendorf; *Droit de la Nature et des Gens*, liv. IV, ch. 4, avec les notes de Barbeyrac, et le *Traité philosophique des Lois*, par Richard Cumberland, chap. 13, § 25.

pour le garantir que toutes les puissances de la terre ont été établies.

Je n'ai dit qu'un mot, et j'en ai dit assez sur cette égalité absolue, à laquelle des hommes, dont la bonne-foi seroit plus que suspecte, voudroient nous ramener. Qui ne sait que cette égalité absolue est la chimère de l'âge d'or qui n'a existé que dans l'imagination des poëtes? L'inégalité des fortunes s'allie parfaitement avec l'ordre public. Cette vérité est si constante, qu'il seroit très-inutile de la développer.

Toute égalité, autre que celle des droits, est évidemment contredite par la nature qui a établi sous les rapports physiques et moraux, une bien plus grande distance d'individus à individus, qu'il ne pourroit en résulter de la différence des fortunes.

Rien de ce qui existe n'est exempt d'inconvéniens et de maux : la sagesse veut qu'on prenne les moyens d'y remédier ou de les amoindrir; mais il n'y a que la folie qui pût en espérer l'extirpation, en rentrant dans un chaos où le mal seroit par-tout, le bien nulle part.

Tels sont, en peu de mots, les dogmes fondamentaux des réunions sociales, confirmées par l'expérience des siècles et par l'assentiment de tous les peuples. Malheur au temps où un pyrrhonisme présomptueux et aveugle voudroit les obscurcir! Mais si jamais la postérité en étoit menacée, elle auroit à se féliciter qu'ils eussent été si solennellement proclamés par des hommes qu'on sauroit avoir été témoins de troubles et de discordes, et avoir acquis, aux dépens de leur repos, quelqu'expérience sur ce qui constitue le bonheur public.

Tous les titres du Code civil ne sont qu'un développement de règles relatives à l'exercice du droit de propriété; ce qui prouve déjà que la propriété est la base de toute législation, la source de toutes les affections morales et de toutes les jouissances auxquelles il est permis à l'homme d'aspirer.

Mais le projet de loi soumis à votre sanction définit particulièrement la propriété, il en limite l'exercice selon les cas où l'intérêt général de la société le commande. Il donne des règles pour les circonstances où des modifications de la propriété peuvent faire naître des doutes sur le point de vue de savoir à qui elle appartient; il y a même des circonstances où on peut dire qu'il naît un droit de propriété; et le projet de loi l'assigne à celui qui doit l'avoir, d'après les principes de l'équité que l'on a tâché de saisir.

La propriété est d'abord ainsi définie : « le droit de » jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, » pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois » et par les réglemens ».

On sent, au premier abord, la justesse de cette définition : elle rappelle celle qu'on trouve dans le droit romain, qui paroit aussi avoir été faite avec soin : *Jus utendi et abutendi re suâ, quâtinus juris ratio patitur* ; mais osons le dire, la définition contenue dans le projet de loi est plus exacte ; l'esprit se refuse à voir ériger *l'abus de la propriété en droit* : il est bien toléré par la loi civile, tant qu'il ne nuit point à autrui ; mais dans les règles de la loi naturelle et de la morale, on ne doit pas se le permettre. Aussi on étoit porté à penser que par ces expressions : *Jus abutendi*, les romains n'avoient voulu entendre que *le droit de disposer de la manière la plus absolue*, et qu'ils s'en étoient seulement servis par opposition à ces mots : *jus utendi et fruendi*, sous lesquels ils avoient défini l'usufruit.

La condition de ne point faire de sa propriété un usage prohibé par les lois et par les réglemens, est d'une justice évidente.

L'intérêt général, qui est supérieur à tous les intérêts privés, peut exiger qu'un particulier cède sa propriété. Ce droit pourroit-il ne pas exister, puisque, dans certains cas de nécessité, un simple citoyen peut être autorisé à affecter la propriété d'un autre, comme, par exemple, si un chemin étoit indispensable ?

Mais en-même-temps qu'on étoit occupé du droit du corps social, on s'est empressé de manifester le plus grand respect pour la propriété individuelle, en disant que *nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique* ; et en ajoutant, *et moyennant une juste et préalable indemnité*, art. 538.

Il faut donc qu'il soit constaté qu'il y a une *cause d'utilité publique*, ce qui, dans la nature des choses, peut être assimilé à une nécessité ; et l'on ne peut être dessaisi de la propriété, qu'autant qu'on aura préalablement reçu ce qui fera la juste indemnité. Ces précautions doivent faire disparoître toute crainte d'abus.

Je vous ai déjà parlé de certaines propriétés qu'on peut regarder comme naissantes, et de certaines autres qui se modifient par la réunion ou l'incorporation.

Avant de donner des règles sur les divers cas particuliers, il a fallu d'abord poser ce principe général, qui

est incontestable : « la propriété d'une chose soit mobi-
» liaire, soit immobiliaire, donne droit sur tout ce qu'elle
» produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit na-
» turellement soit artificiellement », art. 539.

Il s'agissoit de définir ce nouveau droit de propriété émanant d'une propriété déjà existante, et à ce sujet le projet de loi a été amélioré respectivement aux lois romaines. Elles contenoient une foule de distinctions qui ne pouvoient que jetter de l'embarras. On a remarqué la possibilité d'exprimer tous les différens modes, soit de production, soit de réunion, soit d'incorporation, sous une seule expression générique qui les rend également, et qui est celle d'*accession*.

Cette expression se trouvant très-propre, le plan du projet de loi en est devenu plus simple.

Il a pu être composé de deux sections.

Dans la première, il y est traité *du droit d'accession sur ce qui est produit par la chose*.

La seconde a pour objet *le droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose*.

Mais pour procéder avec plus de méthode, on a divisé cette seconde section en deux paragraphes.

Le premier a trait au *droit d'accession relativement aux choses immobiliaires*.

Le second concerne le même droit relativement *aux choses mobiliaires*.

Il seroit inutile d'examiner en détail les dispositions des articles qui composent ces deux sections; il suffira de vous rappeler en masse les différentes espèces d'accessions qui y sont énoncées, et de fixer votre attention sur les règles qui y sont appliquées.

Dans la première section relative à l'accession sur ce qui est produit par la chose, après avoir consigné ce principe complémentaire de la propriété, que les fruits naturels ou industriels de la terre, les fruits civils, le croît des animaux appartiennent au propriétaire par droit d'accession, il a fallu en tirer la conséquence que tout possesseur qui les perçoit sans être propriétaire, en doit la restitution.

Cependant on a maintenu la distinction si juste, et qui a existé de tous les temps entre le possesseur de bonne foi et celui de mauvaise foi.

Cette distinction a amené naturellement la définition du possesseur de bonne foi; elle est ainsi conçue :

« Le possesseur est de bonne foi, quand il possède comme

» propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété » dont il ignore les vices.

» Il cesse d'être de bonne foi du moment où les vices lui sont connus », art. 543.

Cette définition est plus positive qu'aucune de celles qui se trouvent dans le droit romain et dans quelques coutumes, et elle évitera beaucoup de contestations; car il s'en élève souvent, et en différens sens, qui sont subordonnées à la qualité de la possession.

Tout ce qui peut concerner l'accession relativement aux choses immobiliaires, qui fait l'objet du § 1.er de la seconde section, peut se réduire à quelques points principaux que je vais rappeler succinctement.

1.° On a fixé dans l'art. 545 le principe élémentaire que la propriété du sol emporte la propriété du dessous et du dessus; et les dispositions des articles suivans jusqu'au 549.e, ne sont que des conséquences sagement déduites de ce principe.

On n'y a pas oublié la limitation nécessaire, relativement aux lois des servitudes, aux réglemens de police et à ceux qui concernent les mines.

Mais il arrive souvent que des constructions, plantations et ouvrages sont faits sur le sol avec des matériaux qui n'appartiennent pas au propriétaire. Il se présente alors des difficultés considérables.

Vous sentez qu'il a fallu distinguer le cas où les ouvrages et plantations avoient été faits par le propriétaire lui-même avec des matériaux appartenans à d'autres, du cas où les ouvrages avoient été faits par des tiers, avec leurs propres matériaux; et à l'égard de ceux-ci, il a fallu encore distinguer le possesseur de bonne foi de celui qui ne l'étoit pas.

Selon ces différentes circonstances, le projet de loi renferme des dispositions infiniment justes: mais le dernier § de l'art. 548 porte sur-tout un caractère de sagesse qui ne vous aura pas échappé.

Lorsque des constructions, plantations ou autres ouvrages ont été faits par un possesseur de bonne foi, il paroissoit trop dur qu'il fût réduit à la nécessité de les enlever sans indemnité; et un propriétaire qui auroit obtenu le désistement du fond, auroit pu abuser de cette nécessité pour s'enrichir aux dépens du possesseur. Celui-ci auroit été contraint ou de supprimer les ouvrages en pure perte, ou de les céder à un prix trop modique.

Il a paru juste que, dans ce cas, le propriétaire ne pût

pas demander la suppression des ouvrages, et qu'il fût tenu de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur.

Cependant cette obligation indéfinie de la part du propriétaire auroit quelquefois cessé d'être juste. Par exemple, le possesseur, avec une avance de 300 francs, auroit pu augmenter la valeur du fonds de 2000 fr. ou plus; cette augmentation auroit dû appartenir au propriétaire, comme inhérente au fonds, jusqu'à concurrence de ce qu'elle auroit excédé le montant de l'avance. Cette considération a fait donner au propriétaire l'option, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre.

Au moyen de cette option, dans quelque cas que l'on se trouve, le possesseur de bonne foi reçoit toujours une indemnité relative à ses dépenses, et le propriétaire ne peut jamais être grevé en remboursant une valeur qui seroit le produit même de sa propriété.

C'est aux jurisconsultes à apprécier cette disposition législative; ils savent que ces différens cas n'étoient décidés par aucune loi positive, et qu'après avoir donné lieu à beaucoup de contestations, ils étoient entièrement soumis à l'arbitraire des tribunaux.

2.° Dans le cas de *l'alluvion*, le projet de loi rétablit la pureté des principes du droit romain. Il est dans la nature des choses que l'accroissement imperceptible, désigné sous cette expression, appartienne au propriétaire du fonds auquel il se forme. Le seul esprit de féodalité avoit pu introduire quelques exceptions à cette règle.

Le projet de loi contient une limitation relativement aux relais de la mer, qui est fondée sur le droit public, et une juste décision par rapport aux débordemens des lacs et des étangs.

3.° Enfin, toutes les modifications qui peuvent être la suite des inondations, des changemens du cours des fleuves et rivières, sont prévues dans le projet de loi; et dans tous les cas, la propriété est assignée au propriétaire du fonds auquel la nature et l'équité commandent de la laisser.

C'est toujours en faveur de la propriété individuelle que la loi décide; toutes les idées fiscales ont disparu. La nation doit seulement avoir les îles, ilots et attérissemens qui se forment dans le lit des fleuves ou des rivières navigables ou flottables. L'intérêt du commerce exige que ces fleuves ou rivières soient libres; la nation a déjà l'avantage de ne

dessaisir personne de ces objets, puisqu'ils n'appartiennent à aucun particulier. Elle se dispense seulement d'exercer une espèce de libéralité, parce que l'ordre public en souffriroit.

Encore ne devons-nous pas oublier une limitation à cette règle, c'est que si une île étoit formée du champ d'un particulier, qui auroit été coupé et embrassé par un fleuve ou une rivière même navigable ou flottable, qui se seroient fait un bras nouveau, ce particulier conservera l'île, qui est toujours son champ; art. 545.

C'est par un même esprit de justice que le lit qu'un fleuve ou une rivière ont abandonné, est laissé à titre d'indemnité aux propriétaires des fonds nouvellement occupés par le fleuve ou par la rivière; art. 546.

A l'égard du droit d'accession relativement aux choses mobiliaires, qui fait la matière du § 2 de la même section II, je crois pouvoir m'abstenir d'entrer dans des détails. Ses dispositions sont encore présentes à vos esprits.

Vous avez remarqué qu'on y a suivi avec soin tous les genres de modifications que pouvoient éprouver des objets mobiliers, par l'addition, le mélange ou la confusion; et, soit que la propriété du nouveau corps qui en est résulté soit adjugée au propriétaire d'une des matières qui y ont été employées, à la charge d'une indemnité envers ceux à qui les autres matières appartenoient, soit qu'on ait permis la désunion des matières employées, soit enfin que la licitation devienne nécessaire entre tous les co-propriétaires; dans tous les cas, le projet de loi est conçu dans un esprit de sagesse auquel il est impossible de ne pas se rendre.

Dans ce titre du Code civil, plus peut-être que dans aucun autre, on remarque des traces de la législation romaine, parce que cette matière a dû être moins soumise que les autres objets de législation aux préjugés et aux habitudes. On a dû en puiser les décisions dans l'équité naturelle, et le peuple romain est celui de tous qui a su le mieux en déduire les principes.

Mais on trouve dans le projet de loi un ordre et une netteté d'idées qui manquent dans les lois romaines, parce qu'elles étoient plutôt un recueil de décisions, qu'un code de lois, et que ces décisions même ont rarement été recueillies dans l'ordre convenable.

Tels sont, citoyens Législateurs, les motifs qui ont déterminé le Tribunat à donner son assentiment au projet de loi en question, et qu'il nous a chargés de vous exposer. Il y a tout lieu d'espérer que ce projet obtiendra votre sanction.

Loi du 9 Pluviôse an XII.

TITRE III.

De l'Usufruit, de l'Usage et de l'Habitation.

CHAPITRE PREMIER.

De l'Usufruit.

ARTICLE 578.

L'USUFRUIT est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même; mais à la charge d'en conserver la substance.

579. L'usufruit est établi par la loi ou par la volonté de l'homme.

580. L'usufruit peut être établi, ou purement, ou à certain jour, ou à condition.

581. Il peut être établi sur toute espèce de biens meubles ou immeubles.

§ PREMIER.

Des droits de l'Usufruitier.

ARTICLE 582.

L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit.

583. Les fruits naturels sont ceux qui sont le produit spontané de la terre. Le produit et le croît des animaux sont aussi des fruits naturels.

Les fruits industriels d'un fonds sont ceux qu'on obtient par la culture.

584. Les fruits civils sont les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes.

Les prix des baux à ferme sont aussi rangés dans la classe des fruits civils.

585. Les fruits naturels et industriels, pendans par branches ou par racines au moment où l'usufruit est ouvert, appartiennent à l'usufruitier.

Ceux qui sont dans le même état au moment où finit l'usufruit appartiennent au propriétaire, sans récompense de part ni d'autre des labours et des semences, mais aussi sans préjudice de la portion des fruits qui pourroit être acquise au colon partiaire, s'il en existoit un au commencement ou à la cessation du l'usufruit.

586. Les fruits civils sont réputés s'acquérir jour par jour, et appartiennent à l'usufruitier à proportion de la durée de son usufruit. Cette règle s'applique aux prix des baux à ferme, comme aux loyers des maisons et aux autres fruits civils.

587. Si l'usufruit comprend les choses dont on ne peut faire usage sans les cousommer, comme l'argent, les grains, les liqueurs, l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge d'en rendre de pareille quantité, qualité et valeur, ou leur estimation, à la fin de l'usufruit.

588. L'usufruit d'une rente viagère donne aussi à l'usufruitier, pendant la durée de son usufruit, le droit d'en percevoir les arrérages sans être tenu à aucune restitution.

589. Si l'usufruit comprend des choses qui, sans se consommer de suite, se détériorent peu-à-peu par l'usage, comme du linge, des meubles meublans, l'usufruitier a le droit de s'en servir pour l'usage auquel elles sont destinées, et n'est obligé de les rendre, à la fin de l'usufruit, que dans l'état où elles se trouvent, non-détériorées par son dol ou par sa faute.

590. Si l'usufruit comprend des bois taillis, l'usufruitier est tenu d'observer l'ordre et la quotité des coupes, conformément à l'aménagement ou à l'usage constant des propriétaires; sans indemnité toute-fois en faveur de l'usufruitier ou de ses héritiers, pour les coupes ordinaires, soit de taillis, soit de baliveaux, soit de futaie, qu'il n'auroit pas faites pendant sa jouissance.

Les arbres qu'on peut tirer d'une pépinière sans la dégrader ne font aussi partie de l'usufruit qu'à la charge par l'usufruitier de se conformer aux usages des lieux pour le remplacement.

591. L'usufruitier profite encore, toujours en se conformant aux époques et à l'usage des anciens propriétaires, des parties de bois de hautes futaies qui ont été mises en coupes réglées, soit que ces coupes se fassent périodiquement sur une certaine étendue de terrain, soit qu'elles se

fassent d'une certaine quantité d'arbres pris indistinctement sur toute la surface du domaine.

592. Dans tous les autres cas, l'usufruitier ne peut toucher aux arbres de haute futaie; il peut seulement employer, pour faire les réparations dont il est tenu, les arbres arrachés ou brisés par accident; il peut même pour cet objet en faire abattre, s'il est nécessaire, mais à la charge d'en faire constater la nécessité avec le propriétaire.

593. Il peut prendre dans les bois des échalas pour les vignes; il peut aussi prendre sur les arbres des produits annuels ou périodiques, le tout suivant l'usage du pays ou la coutume des propriétaires.

594. Les arbres fruitiers qui meurent, ceux même qui sont arrachés ou brisés par accident, appartiennent à l'usufruitier, à la charge de les remplacer par d'autres.

595. L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à ferme à un autre, ou même vendre ou céder son droit à titre gratuit. S'il donne à ferme, il doit se conformer, pour les époques où les baux doivent être renouvelés et pour leur durée, aux règles établies pour le mari, à l'égard des biens de la femme, dans le titre *du contrat de mariage et des droits respectifs des époux.*

596. L'usufruitier jouit de l'augmentation survenue par alluvion à l'objet dont il a l'usufruit.

597. Il jouit des droits de servitude, de passage, et généralement de tous les droits dont le propriétaire peut jouir, et il en jouit comme le propriétaire lui-même.

598. Il jouit aussi, de la même manière que le propriétaire, des mines et carrières qui sont en exploitation à l'ouverture de l'usufruit; et néanmoins, s'il s'agit d'une exploitation qui ne puisse être faite sans une concession, l'usufruitier ne pourra en jouir qu'après en avoir obtenu la permission du Gouvernement.

Il n'a aucun droit aux mines et carrières non encore ouvertes, ni aux tourbières dont l'exploitation n'est point encore commencée, ni au trésor qui pourroit être découvert pendant la durée de l'usufruit.

599. Le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier.

De son côté, l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendroit avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée.

Il peut cependant, ou ses héritiers, enlever les glaces,

tableaux et autres ornemens qu'il auroit fait placer, mais à la charge de rétablir les lieux dans leur premier état.

§ II.

Des obligations de l'Usufruitier.

ARTICLE 600.

L'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont; mais il ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser, en présence du propriétaire, ou lui dûment appelé, un inventaire des meubles et un état des immeubles sujets à l'usufruit.

601. Il donne caution de jouir en bon père de famille, s'il n'en est dispensé par l'acte constitutif de l'usufruit : cependant les père et mère ayant l'usufruit légal du bien de leurs enfans, le vendeur ou le donateur, sous réserve d'usufruit, ne sont pas tenus de donner caution.

602. Si l'usufruitier ne trouve pas de caution, les immeubles sont donnés à ferme ou mis en séquestre;

Les sommes comprises dans l'usufruit sont placées;

Les denrées sont vendues, et le prix en provenant est pareillement placé;

Les intérêts de ces sommes et les prix des fermes appartiennent, dans ce cas, à l'usufruitier.

603. A défaut d'une caution de la part de l'usufruitier, le propriétaire peut exiger que les meubles qui dépérissent par l'usage soient vendus, pour le prix en être placé comme celui des denrées, et alors l'usufruitier jouit de l'intérêt pendant son usufruit : cependant l'usufruitier pourra demander et les juges pourront ordonner, suivant les circonstances, qu'une partie des meubles nécessaires pour son usage lui soit délaissée sous la simple caution juratoire, et à la charge de les représenter à l'extinction de l'usufruit.

604. Le retard de donner caution ne prive pas l'usufruitier des fruits auxquels il peut avoir droit; ils lui sont dus du moment où l'usufruit a été ouvert.

605. L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.

Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit, auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

606. Les grosses réparations sont celles des gros murs

et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutenement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

607. Ni le propriétaire, ni l'usufruitier, ne sont tenus de rebâtir ce qui est tombé de vétusté, ou ce qui a été détruit par cas fortuit.

608. L'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance, de toutes les charges annuelles de l'héritage, telles que les contributions et autres qui dans l'usage sont censées charges des fruits.

609. A l'égard des charges qui peuvent être imposées sur la propriété pendant la durée de l'usufruit, l'usufruitier et le propriétaire y contribuent ainsi qu'il suit :

Le propriétaire est obligé de les payer, et l'usufruitier doit lui tenir compte des intérêts.

Si elles sont avancées par l'usufruitier, il a la répétition du capital à la fin de l'usufruit.

610. Le legs fait par un testateur, d'une rente viagère ou pension alimentaire, doit être acquitté par le légataire universel de l'usufruit dans son intégrité, et par le légataire à titre universel de l'usufruit dans la proportion de sa jouissance, sans aucune répétition de leur part.

611. L'usufruitier à titre particulier n'est pas tenu des dettes auxquelles le fonds est hypothéqué ; s'il est forcé de les payer, il a son recours contre le propriétaire, sauf ce qui a été dit au titre des *Donations* et *Testamens*, art. 309.

612. L'usufruitier, ou universel, ou à titre universel, doit contribuer avec le propriétaire au paiement des dettes, ainsi qu'il suit :

On estime la valeur du fonds sujet à usufruit ; on fixe ensuite la contribution aux dettes à raison de cette valeur.

Si l'usufruitier veut avancer la somme pour laquelle le fonds doit contribuer, le capital lui en est restitué à la fin de l'usufruit sans aucun intérêt.

Si l'usufruitier ne veut pas faire cette avance, le propriétaire a le choix ou de payer cette somme, et dans ce cas l'usufruitier lui tient compte des intérêts pendant la durée de l'usufruit, ou de faire vendre jusqu'à due concurrence une portion des biens soumis à l'usufruit.

613. L'usufruitier n'est tenu que des frais des procès qui concernent la jouissance, et des autres condamnations auxquelles ces procès pourroient donner lieu.

614. Si pendant la durée de l'usufruit un tiers commet quelque usurpation sur le fonds, ou attente autrement aux droits du propriétaire, l'usufruitier est tenu de le dénoncer à celui-ci; faute de ce, il est responsable de tout le dommage qui peut en résulter pour le propriétaire, comme il le seroit de dégradations commises par lui-même.

615. Si l'usufruit n'est établi que sur un animal qui vient à périr sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est pas tenu d'en rendre un autre ni d'en payer l'estimation.

616. Si le troupeau sur lequel un usufruit a été établi périt entièrement par accident ou par maladie, et sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est tenu envers le propriétaire que de lui rendre compte des cuirs ou de leur valeur.

Si le troupeau ne périt pas entièrement, l'usufruitier est tenu de remplacer, jusqu'à concurrence du croît, les têtes des animaux qui ont péri.

§ III.

Comment l'Usufruit prend fin.

ARTICLE 617.

L'usufruit s'éteint par la mort naturelle et par la mort civile de l'usufruitier;

Par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé;

Par la consolidation ou réunion sur la même tête des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire;

Par le non-usage du droit pendant trente ans;

Par la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi.

618. L'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien.

Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir dans les contestations, pour la conservation de leurs droits; ils peuvent offrir la réparation des dégradations commises, et des garanties pour l'avenir.

Les juges peuvent, suivant la gravité des circonstances, ou prononcer l'extinction absolue de l'usufruit, ou n'ordonner la rentrée du propriétaire dans la jouissance de l'objet qui en est grevé, que sous la charge de payer annuellement à l'usufruitier, ou à ses ayant-cause, une somme déterminée, jusqu'à l'instant où l'usufruit auroit dû cessser.

619. L'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans.

620. L'usufruit accordé jusqu'à ce qu'un tiers ait atteint un âge fixe, dure jusqu'à cette époque, encore que le tiers soit mort avant l'âge fixé.

621. La vente de la chose sujette à usufruit ne fait aucun changement dans le droit de l'usufruitier il continue de jouir de son usufruit, s'il n'y a pas formellement renoncé.

622. Les créanciers de l'usufruitier peuvent faire annuller la renonciation qu'il auroit faite à leur préjudice.

623. Si une partie seulement de la chose soumise à l'usufruit est détruite, l'usufruit se conserve sur ce qui reste.

624. Si l'usufruit n'est établi que sur un bâtiment, et que ce bâtiment soit détruit par un incendie ou autre accident, ou qu'il s'écroule de vétusté, l'usufruitier n'aura le droit de jouir ni du sol ni des matériaux.

Si l'usufruit étoit établi sur un domaine dont le bâtiment faisoit partie, l'usufruitier jouiroit du sol et des matériaux.

CHAPITRE II.

De l'Usage et de l'Habitation.

ARTICLE 625.

Les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière que l'usufruit.

626. On ne peut en jouir comme dans le cas de l'usufruit, sans donner préalablement caution, et sans faire des états et inventaires.

627. L'usager, et celui qui a un droit d'habitation, doivent jouir en bons pères de famille.

628. Les droits d'usage et d'habitation se règlent par le titre qui les a établis, et reçoivent, d'après ses dispositions, plus ou moins d'étendue.

629. Si le titre ne s'explique pas sur l'étendue de ces droits, ils sont réglés ainsi qu'il suit.

630. Celui qui a l'usage des fruits d'un fonds ne peut en exiger qu'autant qu'il lui en faut pour ses besoins et ceux de sa famille.

Il peut en exiger pour les besoins même des enfans qui lui sont survenus depuis la concession de l'usage.

631. L'usager ne peut céder ni louer son droit à un autre.

632. Celui qui a un droit d'habitation dans une maison peut y demeurer avec sa famille, quand même il n'auroit pas été marié à l'époque où ce droit lui a été donné.

633. Le droit d'habitation se restreint à ce qui est né-

cessaire pour l'habitation de celui à qui ce droit est concédé, et de sa famille.

634. Le droit d'habitation ne peut être ni cédé ni loué.

635. Si l'usager absorbe tous les fruits du fonds, ou s'il occupe la totalité de la maison, il est assujéti aux frais de culture, aux réparations d'entretien, et au paiement des contributions, comme l'usufruitier.

S'il ne prend qu'une partie des fruits, ou s'il n'occupe qu'une partie de la maison, il contribue au *prorata* de ce dont il jouit.

636. L'usage des bois et forêts est réglé par des lois particulières.

EXPOSÉ

*Des motifs du Livre II, Titre III du Code civil, relatif à l'*Usufruit, *l'*Usage *et l'*Habitation.

CITOYENS LÉGISLATEURS,

NOUS venons vous présenter, au nom du Gouvernement, le titre de l'*Usufruit*, de l'*Usage* et de l'*Habitation*, qui est le III.e du livre II du projet de Code civil.

Ce titre est divisé en deux chapitres,

Le premier concerne l'usufruit;

Le second l'usage et l'habitation.

On débute, dans le premier, par définir ce que c'est que l'usufruit. C'est, dit-on, le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, avec le même avantage que le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.

A-la-vérité, quelque difficile que puisse être toute définition (1), et malgré qu'il soit très-dangereux d'en insérer dans un corps de lois, cependant, comme celui dont il s'agit n'est pas seulement une nouvelle règle pour les juges, mais bien aussi une instruction pour chaque citoyen, il est bon d'y en trouver quelques-unes brièves et précises, qui, éclairant les juges et les parties en-même-temps, ôtent,

---

(1) L. 202, ff. *de Regulis juris.*

s'il se peut, toute incertitude, et toutes ces difficultés que de justes doutes et des chicanes pourroient élever.

Aussi remarquez bien qu'on ne dit pas ce que d'autres ont dit (1), que l'usufruit est le droit de jouir d'une chose dont on est le propriétaire, *la conservant entière et sans la détériorer ni la diminuer.* Ces dernières paroles porteroient l'exclusion des choses qui se consomment par l'usage, ou qui diminuent, desquelles cependant on peut avoir l'usufruit sous le nom, comme s'expriment les praticiens, d'*usufruit impropre*, ou *quasi ususfructus*, comme le dit formellement le texte dans les *Institutes* (2), et ce par suite de la règle générale, que l'usufruit peut s'établir sur toutes les choses qui sont en notre patrimoine (3), soit qu'elles se conservent, soit qu'elles diminuent, soit qu'elles se consomment.

Voilà pourquoi dans ce Code on a préféré l'expression de la loi romaine (4), *salva rerum substantia.*

Et voici pourquoi il est déclaré à l'article 574, que l'*usufruit peut être établi sur toute espèce de biens meubles ou immeubles.* Oui, sur toute espèce, et par conséquent sur ces choses aussi qui se consomment par l'usage, ou qui diminuent.

A l'art. 572, il est dit : *L'usufruit est établi par la loi, ou par la volonté de l'homme.* Certes, par l'une et par l'autre.

Par la loi, tel que l'usufruit légal, appartenant aux père et mère sur le bien de leurs enfans, dont il est parlé à l'article 594.

Par la volonté de l'homme, tel que celui qui est porté par un testament, par un contrat. C'est cet usufruit, citoyens législateurs, qui nous procure, qui nous facilite des libéralités, des actes de bienfaisance et de gratitude. C'est par le moyen de cet usufruit que se combinent quelquefois les transactions les plus épineuses, que se font les acquisitions les plus importantes et les plus difficiles ; c'est par lui que les époux se rendent mutuellement les derniers témoignages de leur amour et de leur tendresse.

Les fruits civils sont réputés, comme il est dit dans l'article 579, s'acquérir jour par jour, et appartiennent à l'usufruitier, à proportion de la durée de son usufruit.

Or, on a très-bien fait d'appliquer cette règle au prix

(1) *Domat*, liv. I, titre II, *de l'Usufruit*, § 1.er
(2) § 2. *De Usufr.*
(3) L. 1. *De Usufr. juncto*, § 2. Instit. *de* Usufr.
(4) *In lege primâ*, *ff.* *de* Usufr.

des baux à ferme, comme aux loyers des maisons et aux autres fruits civils, dans la classe desquels, à l'art. 577, on avoit déjà rangé le prix des baux à ferme.

Cette application, dis-je, a été très-bonne, puisqu'à son appui viennent à cesser toutes les questions qui s'agitoient autrefois entre le propriétaire et l'héritier de l'usufruitier, sur le mode de répartir un prix qui, représentant des fruits naturels, paroissoit devoir suivre la nature de ceux-ci et non celle des autres.

A l'égard des arbres qu'on peut tirer d'une pépinière, il est dit, dans l'article 583, de se conformer aux usages des lieux pour leur remplacement.

Quant aux échalas pour les vignes, qu'on peut prendre dans les bois, et quant aux produits annuels ou périodiques, qu'on peut prendre sur les arbres, il est statué, à l'art. 586, que l'on doit suivre l'usage du pays ou la coutume du propriétaire.

Vous voyez par-là, citoyens Législateurs, respectées et maintenues par-tout où il le faut, les habitudes, les coutumes des peuples.

Cette excellente partie de législation ne seroit-elle pas également due aux sages réflexions des rédacteurs du projet, puisqu'ils ont, dans leur discours préliminaire, très-ouvertement manifesté l'empressement qu'ils avoient qu'il y eût une tradition suivie d'usages, de maximes, de règles, pour que l'on puisse, en certains cas, juger aujourd'hui comme on a déjà jugé hier (1)?

A l'art. 595, il est dit que *si l'usufruitier ne trouve pas de caution, les immeubles sont donnés à ferme ou mis en séquestre;*

Les sommes comprises dans l'usufruit sont placées;

Les denrées sont vendues, et le prix en provenant est pareillement placé;

Les intérêts de ces sommes et les prix des fermes appartiennent, dans ce cas, à l'usufruitier.

Cette jurisprudence est bien plus judicieuse, bien plus mûrie que celle de ces pays où il est dit que si l'usufruitier, par sa pauvreté, par son impuissance, ou parce qu'il est étranger, ne trouve point de caution, l'on doit alors s'en tenir à la caution juratoire. Mais cette caution juratoire seroit-elle aussi satisfaisante pour le propriétaire? Cette

(1) Projet du Code, page 12 du Discours préliminaire.

caution, qui n'est que de paroles, pourroit-elle valoir au propriétaire autant que lui valent les moyens ci-dessus prescrits?

Néanmoins s'il est juste de n'admettre aucune caution juratoire dans le cas ci-dessus énoncé, il est également équitable, d'après les principes d'une juste considération, de l'avoir adoptée dans le cas de l'article 596, où il est précisément dit que l'*usufruitier peut demander et les juges peuvent accorder, suivant les circonstances, qu'une partie des meubles nécessaire pour son usage lui soit délaissée sous sa simple caution juratoire.*

L'article 612 dispose que l'*usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans.*

On n'a point partagé ici l'opinion du texte romain (1) : *Placuit centum annis tuendos esse municipes.*

A-la-vérité, on ne pourroit trouver bien solide la raison qui y est alléguée, *quia is finis vitæ longævi hominis est.*

Comment! parce qu'un homme peut vivre cent ans, il faudra décerner l'usufruit aussi pour cent ans à une ville ou autre communauté ! Je n'en comprends pas la conséquence; mais je comprends bien la droiture de votre immortel Domat, qui lui-même devança l'opinion de notre Code, et n'eut pas de peine à dire qu'il y auroit eu bien plus de raison de fixer cet usufruit à trente années seulement (2).

Vous verrez, citoyens Législateurs, qu'après avoir donné avec beaucoup de précision la définition de l'usufruit, après en avoir expliqué la nature, après avoir dit comment et sur quelle chose il peut s'établir, on est passé de suite, art. 575 et suivans, aux droits de l'usufruitier, sans s'occuper des autres distinctions que des interprètes des siècles passés avoient inventées par des noms étrangers au texte et vraiment barbares; telle que seroit celle *inter usumfructum causalem et usumfructum formalem*, sous le prétexte qu'elles étoient plus propres à l'intelligence des anciens jurisconsultes, lorsqu'au contraire il n'en est résulté que de grandes disputes aux écoles, et mille procès à la postérité.

Je finis, citoyens Législateurs, par demander quelqu'indulgence pour moi, si je vous ai entretenus plus qu'il ne falloit du droit romain. Je suis né en Italie, d'où il

---

(1) L. 8, ff. *De Usuf. et Usuf. legato. L. An Usuf.* 56 *de Usuf.*
(2) Titre XI de l'Usufruit, *in fine.*

tire son origine, où les *Pandectes* ont été retrouvées, où ses maximes triomphent, et où il faisoit notre droit commun.

Il n'est donc pas surprenant que j'y sois attaché : mais ce qui m'excuse davantage, et même ce qui me justifie pardevant vous, c'est un Français c'est Dumoulin, dans sa préface de la Coutume de Paris, n.° 110. *E jure scripto mutuamur quod æquitati consonum invenitur, non quòd fuerimus subditi Justiniano aut successoribus ejus, sed quia jus illo auctore à sapientissimis viris ordinatum, tam est equum, rationabile, et undequaquè absolutum, ut omnium ferè christianarum gentium usu et approbatione commune sit effectum.*

Je ne m'arrête pas à vous faire une plus ample analyse des autres dispositions de cet article premier, ni de celles de l'article second, qui concerne l'usage et l'habitation ; elles ne souffrent pas la moindre objection, et n'ont par conséquent pas besoin d'être développées : il suffira donc de vous en faire lecture pour que leur justice et leur utilité vous soient connues à l'instant.

Sans-doute, citoyens Législateurs; c'est un honneur bien grand que celui de pouvoir monter à cette auguste tribune, et il est encore plus grand pour moi, qui seul n'aurois jamais pu y aspirer.

Oui, citoyens Législateurs, ce n'est que le bénéfice de la réunion accordée au peuple piémontais qui a rejailli sur moi par un effet du hasard, plus que par celui d'autres circonstances qui dussent me protéger.

C'est dans cette journée, citoyens Législateurs, que je viens vous parler pour la première fois; c'est aujourd'hui que je dois remplir ma tâche envers vous.

Instruit depuis quelque temps par les lumières de mes illustres collègues, j'ai quelquefois espéré de pouvoir y satisfaire; mais, d'autre part, ébloui chaque jour par leur éloquence, frappé de l'énergie de leurs sentimens, pénétré de la justesse de leurs maximes, je n'ai pas le courage d'élever ma voix impuissante et timide après tant de Démosthènes, de Cicérons, et d'Eschines.

Je ferai donc beaucoup mieux, en resserrant mon discours, de le soustraire à une plus ample et toujours juste censure.

Devenu citoyen français seulement depuis une très-courte époque, il n'est pas surprenant que, par rapport à la France, je n'aie pas suivi le conseil d'un de vos plus célèbres magistrats, de d'Aguesseau, lorsqu'il dit qu'une de nos premières

études doit être celle de notre patrie, de son histoire, de sa législation, de ses mœurs.

Par conséquent, je ne suis pas à même, autant qu'un Français, de discerner toutes les beautés de votre Code, celles, dis-je, qui résultent de son parallèle avec les abus et les vices du précédent.

Je connois quelques-uns de ses inconvéniens, tels que cette masse immense, cet informe chaos de tant de coutumes; mais, je le répète, je ne suis pas à portée de calculer exactement et par une juste comparaison tout le bien de l'un et tout le mal de l'autre.

En vérité, citoyens Législateurs, je crains fort que par suite de ce nouveau Code, ne soient presque ensevelis dans un éternel oubli ces grands jurisconsultes de la France, Duaren, Talon, Térasson, d'Aguesseau, Domat, Potier, et je serois plus fâché encore d'y voir ensevelis un Cujas, un Favre.

Voulez-vous savoir le motif de ma juste prédilection? je vous le dirai.

Cujas, natif de Toulouse, fut appelé en Piémont par Emmanuel Philibert. C'est dans ses écrits que les Piémontais apprirent les vrais élémens de la jurisprudence. Oui, l'université de Turin s'honore toujours de son nom. Les Piémontais furent ses disciples; les Piémontais lui sont reconnoissans et le seront à jamais.

Et quant à Favre, jadis premier président à Chambéry, ignorez-vous qu'il naquit à Bourg en 1557? ignorez-vous que la Bresse étoit alors sous la domination de la Savoie?

D'autre part, il est consolant pour moi de penser qu'autant le nouveau Code est le fruit de profondes méditations, autant il fut puisé dans les sources des lois romaines.

Et c'est d'après une source si pure et si sacrée, c'est d'après l'appui de tant d'hommes savans dont la France abonde, que son restaurateur, le Génie du monde, s'est intimement persuadé de ce que disoit Euripide : *Nihil est in civitate præstantius quam leges bene positæ.*

Pardon, citoyens Législateurs, si mon amour pour le Piémont m'a détourné quelque peu de l'objet de notre mission.

(*Ces motifs ont été exposés par le Conseiller-d'Etat* GALLI).

RAPPORT

Fait au Tribunat le 4 Pluviose, par J.-A. PERREAU, au nom de la section de Législation,

*Sur le Titre III du Livre II du Code civil, intitulé : De l'*Usufruit, *de l'*Usage *et de l'*Habitation.

TRIBUNS,

APRÈS avoir reconnu et consacré de nouveau les bases immuables de la *propriété*, après avoir retracé les limites dans lesquelles les lois de la raison et de l'intérêt social doivent la circonscrire, il convenoit de s'occuper d'une de ses plus importantes modifications, de cette faculté qu'elle nous donne de séparer dans la chose qui nous appartient la jouissance du domaine.

C'est le sujet du titre soumis aujourd'hui à votre discussion.

Il renferme deux chapitres : le premier, de l'*usufruit*, des *droits*, des *obligations de l'usufruitier* et *des divers modes d'extinction de son droit*.

Le second, de l'*usage* et de l'*habitation*.

L'usufruit est défini (1) le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance. Cette définition est du petit nombre de celles qui donnent une idée parfaite de leur sujet, et que l'on obscurciroit en cherchant à les expliquer.

Ce droit peut être établi par la loi ou par la volonté de l'homme (2). Par la loi, dans les cas où il est une suite nécessaire de droits antérieurement reconnus; par la volonté de l'homme, c'est-à-dire par le propriétaire de la chose, à quelque titre que ce soit, sous toutes les conditions raisonnables qu'il lui plaît d'imposer, quant au mode et à la durée de la jouissance; son objet peut être, soit un bien particulier, soit une universalité de biens meubles ou immeubles, et dans toute l'étendue que l'on donne à ces deux dénominations.

(1) Leg. 1, ff. *De usufruc. et quemadmod.*
(2) Leg. 3, ff. *De usufruct.*

Droits de l'Usufruitier.

Si l'on a bien compris, d'après les premières idées que fait naître sa définition, ce qui constitue l'essence de l'usufruit, on verra qu'il doit être, pour celui à qui la jouissance en est accordée, le droit de se rendre propres tous les fruits qui composent le revenu ordinaire de la chose (1); les fruits naturels, tels que les produits spontanés de la terre; le produit et le croît des animaux; les fruits industriels que donne la culture; enfin les fruits civils, ou ceux qui se perçoivent à raison du fonds, tels que les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes, enfin les prix des baux à ferme.

Il est de la nature de ce droit que celui qui en jouit prend et laisse la chose dans l'état où elle est : donc les fruits naturels et industriels pendans par les racines doivent lui appartenir au moment où il entre en jouissance, et appartenir au propriétaire lorsqu'il en sort, sans récompense ni pour l'un ni pour l'autre; mais sans préjudice de la portion qui pourroit être due au colon partiaire.

Quant aux fruits civils, comme ils sont réputés acquis chaque jour, ils appartiennent à l'usufruitier en raison de la durée de sa jouissance; ils correspondent à chaque instant de cette durée.

Quoique les choses fongibles, qui se consomment par l'usage qu'on en fait, paroissent au premier aspect ne pouvoir être l'objet de l'usufruit, puisque dans la réalité on ne peut en jouir sans en détruire la substance; cependant on les reconnoît comme susceptibles de ce droit, à la charge de les rendre en même quantité, qualité et valeur (2) : tandis que celles qui se détériorent seulement par l'usage sont rendues dans l'état où elles se trouvent, pourvu qu'il n'y ait d'ailleurs aucun reproche à faire à l'usufruitier.

Si son droit comprend les coupes de bois taillis, les précautions dues à tout ce qui intéresse la conservation des biens exigent qu'il respecte ce que les propriétaires ont établi quant à l'ordre, à la quotité des coupes et à l'aménagement; et la loi ne doit permettre ni à lui ni à ses héritiers de réclamer aucune indemnité pour celles qu'il n'auroit pas faites pendant sa jouissance.

---

(1) Leg. 59. *De usufruct.*
(2) Leg. 9, § 3, ff. *De usufruct. et quemadmod.*

Mais doit-on lui donner comme faisant partie de son droit celui de tirer des arbres d'une pépinière? Oui, pourvu qu'il ne la dégrade pas, et que, selon l'usage du lieu, il soigne le remplacement. Ce sera encore, et toujours en se conformant à ce même usage, qu'il pourra profiter des parties de bois de haute futaie mises en coupes réglées sur une étendue déterminée de terrain, ou d'une certaine quantité d'arbres pris indistinctement sur toute la surface du domaine.

Hors de ces cas spécifiés par la loi, il ne pourra toucher aux arbres de haute futaie, qui font essentiellement partie intégrante du fonds, et que l'on ne sauroit raisonnablement comprendre dans la classe des fruits ordinaires. Il aura cependant la faculté d'employer aux réparations dont il sera tenu les arbres de cette espèce arrachés ou brisés par accident, et d'en faire abattre pour cette même fin avec le consentement du propriétaire; car rien n'est plus naturel que de faire servir ce qui sort du fonds à son entretien.

Par la même raison, la loi lui permettra de couper dans les bois des échalas pour les vignes, de prendre sur les arbres des produits annuels et périodiques, enfin de profiter des arbres fruitiers morts naturellement ou arrachés par accident, pouvu qu'il satisfasse à l'obligation du remplacement (1). Ces différens objets font évidemment partie des fruits.

Ce droit étant un droit personnel, on seroit assez disposé à croire, en s'attachant rigoureusement au sens, qu'ainsi que tous ceux que comprend cette dénomination, il ne peut se transmettre; cependant il paroît très-raisonnable d'établir que celui qui en jouit puisse l'exercer par lui-même, ou en céder l'exercice, et à quelque titre que ce soit (2). Dans le cas où il le donne à ferme, l'article 588 l'assujétit très-sagement, pour les époques où il doit renouveler les baux et pour leur durée, aux règles fixées par les maris à l'égard des biens de leurs femmes.

Si l'usufruitier est entièrement substitué dans cet exercice de son droit au propriétaire, il doit donc jouir, comme celui-ci, de l'augmentation survenue au fonds par alluvion (3); de tous les droits de servitude qui peuvent y être attachés,

(1) Leg. 18, ff. *De usufruct.*
(2) Leg. 67, ff. *De usufruct. et quemadmod.*
(3) Leg. 2, § 2, ff. *Si servit. vindic.*

de tous les moyens enfin qui lui sont nécessaires pour profiter de son usufruit.

Jouira-t-il dans la même plénitude des mines, des carrières? Oui, des mines et des carrières qui seront en exploitation à l'époque où il entrera dans l'exercice de ses droits, mais non de celles qui, à cette même époque, ne seront pas ouvertes, ni des tourbières que l'on n'aura pas alors commencé d'exploiter : car il est évident que ces dernières ne peuvent pas plus être comprises dans la classe des fruits annuels et périodiques, que le trésor qu'il trouveroit de hasard dans le fonds pendant la durée de sa jouissance.

Mais s'il a, comme on ne peut en douter, le droit de faire sur le fonds, en travaux et en dépenses, tout ce qu'il veut, sans le détériorer, pour étendre ses moyens de jouir, peut-il, à cette occasion, réclamer des indemnités? Non, pas même dans le cas où, par ces travaux et ces dépenses il auroit réellement ajouté plus de valeur au fonds; car les avantages qu'il a retirés de ces améliorations compensent ce qu'elles lui ont coûté : mais rien d'ailleurs ne doit s'opposer à ce qu'il enlève tous les objets qu'il aura fait placer, tels que les glaces, les tableaux et autres ornemens, si cela se peut sans dégradations.

Obligations de l'Usufruitier.

La première de ses obligations, en prenant les choses dans l'état où elles sont, est, avant d'entrer en jouissance, de faire dresser devant le propriétaire, ou après l'avoir dûment appelé, un inventaire exact des meubles, et de faire constater l'état des immeubles, de promettre de jouir en bon père de famille, et d'en donner caution (1). Il peut être affranchi de cette dernière condition par l'acte même (2); il peut aussi en être dispensé par la loi, s'il a l'usufruit légal des biens de ses enfans, si comme donateur ou vendeur d'un fonds il s'en réserve l'usufruit (3). On découvre aisément les raisons de ces exceptions.

La loi ne doit pas faire à des parens l'injure de présumer qu'ils puissent détériorer ou négliger de conserver le bien de leurs enfans; elle ne doit pas non plus faire une charge de son bienfait pour le donateur : quant au vendeur,

---

(1) Leg. 13, ff. *De usufruct.*; et leg. 1, Cod. *eod. tit.*

(2) Leg. 62, ff. *De ædilitio edict.*

(3) Leg. 8, § 4, Cod. *De bon. quæ lib.*

tout est censé avoir été réglé par l'acte même de la vente. Mais dans le cas où l'usufruitier obligé à donner caution n'en trouveroit pas, quel parti prendre ? Alors il paroît très-juste d'ordonner que les immeubles seront affermés ou mis en séquestre, que les sommes qui font partie de l'usufruit seront placées, que les denrées seront vendues et leur prix placé ; et, en résultat, que les intérêts de ces sommes et le prix des fermes appartiendront à l'usufruitier. Si le propriétaire l'exige, cette même règle doit s'appliquer toujours dans le cas du défaut de caution, à la manière de disposer des meubles qui dépérissent par l'usage ; mais alors ce même esprit de justice qui veille avec tant de soin aux intérêts du propriétaire doit aussi, de l'autre part, laisser à l'usufruitier la faculté de demander, et au juge la faculté de prononcer qu'une partie de ces meubles lui sera délaissée pour son usage, en l'obligeant d'ailleurs, sous sa caution juratoire, de les représenter quand l'usufruit cessera. La raison de ces dispositions est que le retard de donner caution ne sauroit attaquer essentiellement le droit de l'usufruitier, et ne doit pas conséquemment le priver de celui qu'il a sur les fruits dus, à compter du moment où son droit est ouvert.

La loi met à sa charge les réparations qu'exige l'entretien du fonds (1), en exceptant les grosses réparations que désigne l'art. 599, et qui n'ont pas été causées par sa négligence ou par sa faute.

Mais ni lui ni le propriétaire ne sont tenus de réparer ce qui a péri de vétusté ou par cas fortuit. C'est toujours la conséquence de ce principe qui veut que l'usufruitier prenne la chose, en jouisse, et la laisse dans l'état où elle se trouve.

Quant aux charges du fonds, les art. 601 et 602 distinguent avec une grande justesse les charges annuelles et ordinaires de celles qui sont imposées pendant la durée de l'usufruit. Ainsi les premières, étant des charges de la jouissance, doivent être supportées par l'usufruitier ; les autres, étant à-la-fois charges du fonds non prévues et de la jouissance, doivent être supportées par le propriétaire et l'usufruitier : de sorte que si ce dernier en fait les avances, le premier lui remboursera le capital à la fin de l'usufruit, et que, dans le cas inverse où celui-ci les payera, l'autre lui tiendra compte des intérêts.

(1) Leg. 7, ff. *De usufruct. et quemadmod.*

Comment le légataire de l'usufruit sera-t-il tenu d'acquitter le legs d'une rente viagère ou d'une pension alimentaire? Après avoir encore fait ici une distinction très-sage, la loi décide que, s'il est légataire universel, il sera tenu d'acquitter le legs dans toute son intégrité; mais qu'il ne l'acquittera que dans la proportion de sa jouissance, s'il n'est légataire qu'à titre uuiversel.

Elle est encore aussi juste quand elle prononce que l'usufruitier à titre particulier ne peut être tenu des dettes auxquelles le fonds est hypothéqué, et que dans le cas où il sera contraint de les acquitter, il aura son recours contre le propriétaire.

Comment enfin l'usufruitier à titre universel et le propriétaire contribueront-ils au payement des dettes? L'article 505 règle ainsi de la manière la plus parfaite cette contribution : si l'usufruitier avance la somme pour laquelle le fonds doit contribuer, on lui en restituera le capital sans intérêts à la fin de l'usufruit; s'il ne veut pas faire cette avance, le propriétaire pourra payer, et alors l'usufruitier lui tiendra compte des intérêts pour toute la durée de sa jouissance, ou il aura le droit de faire vendre jusqu'à due concurrence une portion des biens soumis à l'usufruit. Rien n'est plus conforme à l'équité que cette disposition.

Puisque tout ce qui a trait à la jouissance regarde l'usufruitier, on doit en inférer qu'il est chargé de tous les frais des procès relatifs à l'exercice de son droit, et tenu des condamnations qui peuvent en résulter.

Ses obligations étant non-seulement de s'abstenir de tout ce qui pourroit tendre pour son fait à détériorer le fonds, mais encore de veiller avec soin à sa conservation, il faut en conclure que si un tiers commet une usurpation, ou attente de quelque manière que ce soit aux droits du propriétaire, il doit le dénoncer à celui-ci, et que, s'il ne le fait pas, il répond de tout le dommage comme s'il l'eût causé lui-même.

Les articles 608 et 609 terminent la section des *obligations de l'usufruitier* par les règles que l'on doit suivre lorsque son droit est établi sur un ou plusieurs animaux.

Dans le premier cas, il n'est tenu de remplacer l'animal qui a péri, ou d'en payer l'estimation, que lorsqu'il en a causé la perte.

Dans le second cas où il exerce son droit sur un troupeau et où ce troupeau vient à périr entièrement par un accident qu'on ne ne peut lui imputer, il n'est tenu que

cer la cessation absolue do l'usufruit, ou de ne rendre au propriétaire la jouissance qu'à la charge de payer, soit à l'usufruitier, soit à ses ayant-cause, une somme déterminée, jusqu'au terme de la durée de l'usufruit.

Si ce terme étoit fixé pour le temps où un tiers auroit atteint tel âge, et que ce tiers fût mort avant l'âge prescrit, conviendroit-il de conserver à l'usufruitier sa jouissance jusqu'à cette époque? Oui, et cette décision que l'on trouve dans l'article 613 est très-juste, en ce qu'elle paroît s'accorder avec l'intention de celui qui a établi l'usufruit.

L'article 614 statue encore, si la chose est vendue, que l'usufruitier ne perdra ses droits que lorsqu'il y aura formellement renoncé; mais cette faculté est restreinte avec raison dans l'article suivant, qui porte que les créanciers pourront faire annuller la renonciation faite à leur préjudice.

Il résulte enfin de l'idée juste que l'on doit se faire de ce droit, que si la chose certaine sur laquelle il porte vient à périr en partie, il n'est conservé que sur ce qui reste de cette chose. Que si, par exemple, il s'agit d'un bâtiment qui a été détruit par accident, l'usufruitier ne peut jouir du sol ni profiter des matériaux; mais qu'il faut décider le contraire, s'il est question de l'usufruit d'un domaine dont ce bâtiment faisoit partie.

De l'Usage et de l'Habitation.

Les principes qui règlent l'usufruit quant à la manière dont il s'établit et se perd (1), qui fixent les obligations pour celui qui en a la jouissance, de faire dresser des états et inventaires, de jouir en bon père de famille, et de donner caution, sont aussi ceux qui règlent l'exercice des droits d'usage et d'habitation, sans gêner d'ailleurs la faculté de les modifier comme il plaît par l'acte même qui les établit. Mais la loi parle lorsque le titre se tait : elle veut alors que celui qui a l'usage d'un fonds ne puisse en exiger que ce qui est nécessaire pour lui et sa famille : dans cette expression sont compris les enfans survenus depuis la concession du droit.

Elle étend cette même règle à l'habitation (2), en statuant également pour celui qui en jouit, et pour l'usager d'un

(1) Leg. 3, ff. *De usufruct.*
(2) Leg. 2, § 1, ff. *De usufruct. et habit.*

fonds, la défense de rien louer ou céder de leurs droits. (1).

Elle établit encore, s'ils jouissent, l'un de tous les fruits du fonds, l'autre de toute l'habitation, qu'ils seront également assujétis, le premier à tous les frais de culture; le second, à toutes les réparations d'entretien, et au paiement des contributions, comme elle y assujétit l'usufruitier (2); mais que s'ils ne jouissent qu'en partie, ils ne seront tenus de contribuer qu'au *prorata* de ce dont ils jouissent.

Ici se bornent toutes les règles qu'il importoit d'établir relativement à l'usufruit, à l'usage et à l'habitation. Celles qui auront rapport à l'usage des bois et forêts sont renvoyées par le dernier article à des lois particulières.

J'ai cru, Tribuns, qu'il suffisoit de vous rappeler par l'exposé le plus simple et suivant l'ordre qu'ont suivi ses auteurs, les dispositions de ce projet, pour vous mettre à portée de les apprécier. Je dois seulement ajouter que votre section de législation, en y reconnoissant sur cette matière les principes consacrés dans tout les temps par la raison et l'équité, a constamment trouvé dans la rédaction cette même précision, cette même pureté qui forment un des plus heureux caractères de nos nouvelles lois. Tel est le jugement qu'elle en a porté et qu'elle espère vous voir confirmer par vos suffrages.

DISCOURS

Prononcé au Corps législatif, le 9 Pluviose, par le C. GARRY, Orateur du Tribunat,

*Sur le Titre III du Livre II du Code civil, intitulé: de l'*Usufruit, *de l'*Usage *et de l'*Habitation.

CITOYENS LÉGISLATEURS,

LE Tribunat nous a chargés de vous porter son vœu en faveur du projet de loi, titre III, livre II du Code civil, *sur l'usufruit, l'usage et l'habitation.*

En décrétant le titre II de ce même livre, vous avez

(1) Leg. 8, ff. *De usufr. et habit.*
(2) Leg. 18, ff. eod. tit.

établi

établi les droits de la propriété. En déclarant qu'elle est *le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue*, sous la seule condition *de n'en point faire un usage prohibé par les lois et les réglemens*, vous avez consacré votre respect pour ce lien unique, pour cette base fondamentale des sociétés. Cependant cette jouissance et cette disposition absolue peuvent être gênées, ou pour l'utilité des héritages voisins, ou au profit des individus. Ainsi la nature des choses ou les conventions établissent des devoirs, des services d'un fonds de terre à l'autre; c'est l'objet du *titre des Servitudes et des services fonciers.* Ainsi la volonté de l'homme ou l'autorité de la loi donnent à un individu le droit de jouir ou d'user d'une chose qui ne lui appartient pas : c'est la matière du projet de loi soumis à votre délibération.

Son titre vous annonce sa division naturelle; on y traite d'abord de *l'usufruit;* on s'occupe ensuite *de l'usage et de l'habitation.*

CHAPITRE PREMIER.

De l'Usufruit.

Cette première partie du projet de loi contient quelques dispositions générales qui précèdent l'établissement des règles; 1.° sur les droits de l'usufruitier; 2.° sur ses obligations; 3.° sur les différentes causes qui éteignent ou font cesser l'usufruit.

La première de ces dispositions devoit être la définition de l'usufruit.

C'est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.

Cette définition de l'usufruit, qui rappelle celles qu'en donnoient les lois romaines, est un texte fécond dont toutes les dispositions du projet de loi ne sont que les développemens. Vous y voyez d'abord la différence entre le propriétaire et l'usufruitier; le propriétaire *jouit et dispose*, l'usufruitier ne fait que *jouir*; le propriétaire dissipe ou change à son gré la substance de la chose; l'usufruitier doit la conserver, il ne peut dénaturer même pour améliorer.

Ce que l'usufruitier a de commun avec le propriétaire, c'est qu'il recueille tous les profits et tous les avantages que la chose peut produire. Il jouit comme le propriétaire, mais

comme le propriétaire sage, qui n'abuse point de sa chose, et qui est intéressé à sa conservation; son administration doit être celle du père de famille, même vigilant, qui ne sacrifie point l'avenir au présent, mais qui ménage l'un en jouissant sagement de l'autre.

La seconde disposition générale indique la manière dont l'usufruit s'établit; *c'est par la loi ou par la volonté de l'homme : par la loi*, comme dans l'espèce de l'art. 378 du premier livre du Code civil, qui accorde aux pères avant le mariage, et après la dissolution du mariage au survivant des père et mère, la jouissance des biens de leurs enfans jusqu'à l'âge de dix-huit ans ou jusqu'à l'émancipation; *par la volonté de l'homme*, lorsque le propriétaire d'une chose en a transmis la jouissance à un autre, dans un acte entre-vifs ou dans un acte de dernière volonté.

L'usufruit peut être établi, ou purement et à certain jour, ou à condition; c'est le sort de toutes les dispositions entre-vifs ou testamentaires.

Il peut être établi sur toute espèce de biens, meubles ou immeubles; tout ce qui peut produire quelqu'utilité, profit ou agrément, en est susceptible.

Après avoir ainsi fait connoître par ces dispositions générales, la nature, les causes, les divers modes et l'étendue de l'usufruit, le projet de loi règle les droits de l'usufruitier.

§ PREMIER.

Des droits de l'Usufruitier.

Ces droits dérivent tous du principe renfermé dans la définition de l'usufruit; mais leur exercice varie suivant la nature des objets qui y sont soumis.

L'usufruit a pour objet ou des choses susceptibles de produit, ou des choses qui, sans offrir de produit, ne sont utiles que par leur usage.

Je m'occupe d'abord de celles comprises dans la première classe; telles sont les maisons et fonds de terre; les troupeaux, les contrats et obligations produisant des intérêts ou des rentes, tant foncières que perpétuelles et viagères.

Une règle commune à toutes ces choses, c'est que tous les fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, appartiennent à l'usufruitier.

La loi *sur la propriété* a déjà consacré la distinction des fruits naturels et industriels.

Les fruits naturels sont ceux que la terre offre d'une main

libérale, et sans être sollicitée par la culture; on regarde comme fruits naturels le produit et le croit des animaux.

Les fruits industriels sont ceux que la terre n'accorde qu'au travail de l'homme.

Les fruits civils sont les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes. Les prix des baux à ferme, encore qu'ils représentent des fruits naturels ou industriels, sont aussi rangés dans la classe des fruits civils.

C'est ici le lieu de remarquer une différence entre les fruits naturels ou industriels, et les fruits civils, quant à l'instant auquel commencent ou se terminent les droits de l'usufruitier, sur ces divers genres de fruits.

Pour cela, deux époques sont à considérer; celle de l'ouverture de l'usufruit, celle de son extinction.

Au moment où l'usufruit s'ouvre, tous les fruits naturels et industriels pendans par branches ou par racines appartiennent à l'usufruitier; tandis qu'il n'a le droit sur les fruits civils qu'à compter du jour où l'usufruit est ouvert, cette dernière nature de fruits s'acquérant jour par jour, et à proportion de la durée de l'usufruit.

Lorsque l'usufruit finit, tous les fruits naturels et industriels alors pendans par branches ou par racines, appartiennent au propriétaire, sans récompense de part ni d'autre des labours et des semences; tandis que les fruits civils sont dus jour par jour à l'usufruitier ou à ses héritiers pour tout le temps qu'a duré l'usufruit. Cela s'applique aux prix des baux à ferme, comme aux loyers des maisons et aux autres fruits civils.

Dans cette seconde disposition, deux différences entre le droit romain et le projet de loi.

Le droit romain soutenoit comme le projet, que tous les fruits pendans au moment de l'extinction de l'usufruit, appartenoient au propriétaire; mais il accordoit à l'usufruitier ou à ses héritiers la répétition des frais de semences et de culture. Le projet exclut, au contraire, cette répétition. La loi accordant en effet à l'usufruitier tous les fruits non récoltés à l'époque de l'ouverture de l'usufruit, sans qu'il doive concourir aux frais des travaux, il faut, pour que la chance soit égale, que les fruits non recueillis lorsque l'usufruit s'éteint, appartiennent au propriétaire affranchi de la même charge. Mais ce qui est sur-tout d'un grand intérêt, aux yeux de la loi, et pour le repos de la société, c'est qu'une source féconde de contestations est tarie.

La seconde différence est relative au sort du prix des baux à ferme. La loi romaine disposoit pour le prix du bail comme pour les fruits qu'il représente ; et de même que ceux-ci appartenoient à l'usufruitier s'ils avoient été perçus pendant la durée de l'usufruit, ainsi le prix du bail lui étoit acquis, quoique l'usufruit eût cessé dans l'intervalle de la perception et de l'échéance des termes de payement. Le projet de loi en décide autrement ; on a pensé que l'usufruitier, ayant converti son droit de percevoir le fruit en une rente, il falloit que cette rente subît le sort des loyers de maison et des autres fruits civils ; et cela prévient des difficultés auxquelles donnoit lieu la loi romaine, lorsque diverses natures de fruits se percevant en différens temps, ou lorsqu'une partie seulement des fruits étant recueillie, il falloit déterminer par une ventilation les portions du prix du bail à répartir entre les parties intéressées.

Après avoir établi une disposition générale qui s'applique à tous les objets susceptibles d'un produit, le projet de loi reconnoît que quelques-uns de ces objets appellent des règles particulières.

Ainsi s'il s'agit de maisons et de fonds de terre, l'usufruitier jouit des droits de servitude et de passage, comme le propriétaire lui-même ; s'il a amélioré, il ne peut à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité, sauf à lui à enlever les glaces et ornemens qu'il auroit fait placer, en rétablissant les choses dans leur premier état. L'équité semble d'abord s'opposer à ce que le propriétaire profite, aux dépens de l'usufruitier, de l'amélioration évidente de la chose. Mais quand on considère que l'usufruitier en a lui-même recueilli le fruit, que cette amélioration n'est, d'ailleurs aux yeux de la loi, que le résultat naturel d'une jouissance éclairée, et d'une administration sage et vigilante ; quand on pense qu'il ne doit pas être au pouvoir de l'usufruitier de grêver d'avance le propriétaire de répétitions qui pourroient souvent lui être onéreuses ; quand on songe enfin aux contestations infinies qu'étouffe, dans leur naissance, la disposition qui vous est soumise, on ne peut lui refuser son assentiment.

S'il s'agit seulement de fonds de terre, l'usufruitier jouit de l'augmentation survenue par alluvion à l'héritage. Il doit en effet pouvoir gagner par la même cause qui peut le faire perdre.

Ici se présentent des natures particulières de fonds de erre qui appellent l'attention spéciale du législateur. Tels

sont les bois taillis et de haute-futaie, les pépinières, les arbres, les carrières, mines et tourbières.

Un principe fécond et lumineux nous a guidés dans l'examen de ces questions. Ce principe est dans le respect dû à l'usage ancien des propriétaires; il ne suffit pas en effet que l'usufruitier jouisse en bon père de famille; il faut encore qu'il suive, dans sa jouissance, la destination des pères de familles. Celui qui en constitue l'usufruit, est censé, à moins de stipulation contraire, avoir voulu que l'usufruitier jouisse comme lui et ses auteurs ont joui; et ceci nous fait rentrer dans la définition de l'usufruit, qui est le droit de jouir comme le propriétaire.

Ainsi l'usufruitier, dans la coupe des bois taillis, observera l'ordre et la quotité établie par l'aménagement et l'usage constant des propriétaires.

Il suivra le même usage quant aux parties de bois de haute-futaie mises en coupes réglées.

Il se conformera aux usages des lieux pour le remplacement des arbres tirés d'une pépinière.

Il ne touchera point aux arbres épars de haute-futaie, sauf les cas où il aura à s'en servir pour les réparations dont il est tenu, et pour le bien même de la propriété.

Il prendra dans les bois, si cela est l'usage, des échalas pour les vignes.

Les arbres fruitiers, et tous ceux qui sont utiles par leurs branches ou leur écorce, tels que les saules, les aunes, les bouleaux, l'arbre à liége, lui offriront leurs produits annuels ou périodiques.

A l'égard des carrières, la loi romaine accordoit à l'usufruitier le droit d'en ouvrir, pourvu que ce ne fût pas dans une partie de terrain qui fût utile, et pourvu d'ailleurs que la culture n'en souffrît pas. Ces conditions, quelque sages qu'elles fussent, devoient être des occasions fréquentes de contestations.

On s'est rattaché aux principes qui veulent que l'usufruitier jouisse comme le propriétaire, et en conservant la substance de la chose; et toutes les difficultés se sont applanies. Si les mines ou carrières sont ouvertes, ou l'exploitation des tourbières commencée au moment de l'ouverture de l'usufruit, l'usufruitier continuera d'en jouir; mais il ne sera jamais autorisé à en ouvrir quand le propriétaire ne l'a pas fait; parce qu'il ne doit jouir que comme le propriétaire jouissoit, et sans pouvoir dénaturer la substance de l'héritage soumis à l'usufruit. C'est ainsi que, dans un système

bien ordonné, toutes les parties s'enchaînent, s'expliquent, et se fortifient les unes par les autres.

Je viens de vous entretenir, citoyens Législateurs, des droits de l'usufruitier sur les objets susceptibles d'un produit quelconque. Je n'ai qu'un mot à vous dire de ceux qui ne donnent pas de produit, et ne sont utiles que par leur usage ; et ici il faut distinguer.

Ou ce sont des choses qui, sans se consommer de suite, se détériorent peu-à-peu par l'usage, comme du linge, des meubles meublans; et l'usufruitier a le droit de s'en servir en les appliquant à l'usage exclusif auquel elles sont destinées, et n'est obligé de les vendre qu'à la fin de l'usufruit, non détérioré par son dol ou par sa faute.

Ou ce sont des choses dont on ne peut jouir sans les consommer, comme l'argent, les denrées, les liqueurs; ceci n'est pas proprement un usufruit; car la jouissance de ces choses comporte leur ruine. Mais les lois toujours jalouses de maintenir les actes de bienfaisance entre les hommes, et de protéger et d'encourager l'exercice d'une vertu si utile au bonheur de la société, ont cherché à assurer l'effet de pareilles dispositions. Elles les ont regardées comme un *quasi usufruit*, suivant les expressions du droit romain, et ont sagement combiné l'intérêt de l'usufruitier et celui du propriétaire, en statuant que l'usufruitier se serviroit des choses qui se consomment par l'usage ; mais à la charge d'en rendre, à la fin de l'usufruit, de pareille quantité et qualité, ou la valeur.

J'ai mis sous vos yeux les dispositions qui règlent les droits de l'usufruitier sur les diverses natures d'usufruit. Je n'ai plus qu'à énoncer deux maximes qui s'appliquent à toute espèce d'usufruit.

La première, c'est que l'usufruitier peut céder et transmettre son droit à titre gratuit ou onéreux : on exige seulement, s'il passe des baux à ferme, qu'il se conforme aux règles établies pour le mari, jouissant des biens de sa femme ; si l'intérêt de l'usufruitier veut en effet qu'il puisse jouir pleinement de la chose soumise à l'usufruit, l'intérêt de la société et celui du propriétaire ne permettent pas que par des baux passés à trop long terme, il annulle ou atténue les droits de ce propriétaire.

La seconde règle est celle qui veut que le propriétaire ne puisse par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier. Cette règle place à côté des droits de l'usufruitier les obligations du propriétaire.

Je passe à l'examen des dispositions qui règlent les obligations de l'usufruitier.

§ II.

Des obligations de l'Usufruitier.

Ces obligations sont de deux sortes ; ou elles sont relatives à la jouissance, ou elles dérivent de la nécessité de contribuer, dans certains cas, aux dettes de la propriété.

Pour déterminer les obligations relatives à la jouissance, il faut considérer deux époques, celle de l'entrée en jouissance et celle de sa durée.

En entrant en jouissance, l'usufruitier a deux obligations à remplir :

1.° Il doit faire dresser un inventaire des meubles et un état des biens, parce que, devant rendre les choses dans l'état où il les trouve, il lui importe, ainsi qu'au propriétaire, que cet état soit constaté.

2.° Il doit donner caution de jouir en bon père de famille ; il faut en effet au propriétaire une garantie que l'usufruitier n'excédera pas les limites qui lui sont prescrites.

Trois exceptions seulement à cette dernière obligation ; la première, quand celui qui a constitué l'usufruit en a dispensé l'usufruitier ; car alors le propriétaire ayant consenti à suivre la foi de l'usufruitier, ni lui ni ses héritiers ne peuvent revenir sur son propre ouvrage ; la seconde, lorsqu'une chose a été vendue ou donnée sous réserve d'usufruit, le vendeur et le donateur n'étant pas censés avoir voulu s'imposer cette condition ; la troisième, enfin quand il s'agit de l'usufruit légal accordé aux pères et mères sur les biens de leurs enfans ; disposition aussi juste qu'honorable, par laquelle le législateur reconnoit qu'à ses yeux la plus sûre garantie est cette tendresse que la nature a placée dans les cœurs des pères et des mères, pour y être éternellement la protectrice et la sauve-garde des intérêts de leurs enfans.

Le projet de loi devoit prévoir que, dans le cas où l'usufruitier est tenu de donner caution, il seroit possible qu'il n'en trouvât pas ; et dans cette hypothèse, les intérêts de l'usufruitier et du propriétaire sont heureusement ménagés ; les immeubles sont donnés à ferme ou mis en séquestre ; les sommes en argent sont placées, les denrées ou meubles sont vendus, et les prix des baux à ferme, ou les intérêts, appartiennent à l'usufruitier ; il y a même des cas où ou

lui laisse, sous sa simple caution juratoire, une partie des meubles nécessaires pour son usage.

Portons maintenant nos regards sur la seconde époque, sur la durée de l'usufruit, et parcourons, pendant cette durée, ses obligations.

1.° L'usufruitier doit jouir en bon père de famille, et suivre, comme nous l'avons dit, la destination du père de famille. Ses obligations comme ses droits sont tous dans ces mots : *Il jouit comme le propriétaire, à la charge de conserver la substance.*

2.° Il est tenu des réparations d'entretien. Les héritages sont susceptibles de trois sortes de réparations : les menues ou locatives, qui sont à la charge du locataire ou du fermier; celles d'entretien ou les viagères, qui sont supportées par l'usufruitier; et les grosses réparations qui sont à la charge du propriétaire. Le projet de loi, en définissant ce qu'on doit entendre par grosses réparations, range tout ce qui n'y est pas compris parmi les obligations de l'usufruitier.

3.° Quant aux charges imposées sur la propriété, on distingue : ou ce sont des charges annuelles, comme les contributions, qui sont toujours censées charges des fruits : l'usufruitier seul en est tenu; ou ce sont des charges accidentelles ou temporaires; alors les propriétaires et l'usufruitier y contribuent, l'un pour la somme principale, l'autre pour les intérêts. Cette contribution commune est dans les règles de l'équité; car chacun profite, dans l'ordre de ses intérêts, d'une dépense qui a pour objet la conservation ou l'amélioration de la propriété.

4.° L'usufruitier est tenu des frais des procès qui concernent la jouissance, et des condamnations qui y sont relatives.

5.° Il est obligé de dénoncer au propriétaire toutes les usurpations commises sur le fonds, ou toutes les entreprises sur la propriété; sur quoi l'équité veut qu'il en soit responsable.

Après avoir déterminé les obligations de l'usufruitier, soit lorsqu'il entre en jouissance, soit pendant la durée de l'usufruit, j'examine quelles sont celles que lui impose la nécessité de contribuer, dans certains cas, aux dettes de la propriété.

Pour rendre plus facile l'intelligence des dispositions du projet de loi sur cette question, il faut se rappeler celles

de votre loi du 13 floréal dernier *sur les donations entre-vifs et les testamens.*

Vous avez distingué, dans cette loi, trois sortes de legs; le legs particulier, qui est d'une chose déterminée; le legs universel qui est de l'universalité des biens; et le legs à titre universel, qui a pour objet une quote-part des biens, telle qu'une moitié, un tiers, ou tous les immeubles, ou tous les meubles, ou une quotité seulement des immeubles, ou du mobilier; et vous avez statué que le légataire, à titre particulier, n'est pas tenu des dettes de la succession, qu'elles sont toutes à la charge de celui qui recueille l'universalité des biens, et que celui qui n'en reçoit qu'une quotité n'est tenu d'y contribuer que dans une proportion égale à cette quotité.

Le Conseil d'Etat et le Tribunat ne pouvoient, citoyens Législateurs, suivre de marche plus sûre que celle que vous leur avez tracée. Comme vous, nous avons distingué trois espèces d'usufruits : l'usufruit à titre particulier, l'usufruit universel, et l'usufruit à titre universel.

L'usufruitier, à titre particulier, n'est tenu d'aucune des dettes de la propriété, sauf néanmoins les droits du créancier hypothécaire, et le recours de l'usufruitier, en cas de paiement, contre le propriétaire.

Il n'y a que l'usufruitier universel et l'usufruitier à titre universel qui contribuent aux dettes, l'un pour la totalité, l'autre dans la proportion de sa jouissance et sans contribution de la part du propriétaire, s'il s'agit de dettes viagères ou pensions qui soient, par leur nature, des charges de fruits. Mais si les dettes affectent la propriété, le propriétaire y contribue pour la somme principale, et l'usufruitier pour les intérêts. Ainsi si l'usufruitier veut avancer la somme due, le capital lui en sera restitué à la fin de l'usufruit; si c'est le propriétaire, les intérêts lui en seront dus par l'usufruitier pendant la durée de l'usufruit; ou bien enfin l'on vendra jusqu'à due concurrence une portion des biens soumis à l'usufruit.

Nous venons de parcourir les droits et les obligations de l'usufruitier; nous allons examiner comment l'usufruit finit.

§ III.

Comment l'Usufruit prend fin.

L'usufruit *s'éteint* ou *cesse* par différentes causes.

Il s'éteint, 1.° par la mort naturelle ou civile de l'usu-

fruitier; c'est un droit personnel que la mort anéantit.

2.° Par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé; ainsi l'exige l'autorité de la loi ou la volonté des parties.

3.° Par la consolidation ou réunion sur la même tête des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire; celui qui réunit ces deux qualités, a la plénitude des droits de la propriété.

4.° Par le non usage du droit pendant trente ans; c'est la loi de la prescription introduite pour le repos de la société.

5.° Par la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi; on ne peut pas conserver de droit sur une chose qui n'existe plus; le projet de loi explique d'ailleurs par des exemples, aux articles 619 et 620, les caractères auxquels on doit reconnoître que la chose est totalement perdue.

6.° Par la renonciation de l'usufruitier; mais ici le projet de loi veille pour les créanciers qui peuvent faire annuller cette renonciation quand elle est faite à leur préjudice. Cette disposition n'est pas nouvelle; mais elle me fournit une occasion que je saisis à cette tribune, de reconnoître et de publier le respect constamment porté par les auteurs du Code, aux intérêts des créanciers, trop souvent négligés, ou sacrifiés par la législation elle-même à ceux des débiteurs. Dans un état de choses où la richesse publique se compose des richesses mobiliaires comme des richesses territoriales, tous les genres de propriété doivent être également sacrés aux yeux de la loi; ainsi le veulent l'équité, l'intérêt du commerce et de l'industrie, celui même des propriétés foncières qui, pour la plupart seroient frappées de stérilité sans le secours vivifiant des capitaux, et sans la protection due aux capitalistes.

J'ai dit comment l'usufruit s'éteint. Il peut encore *cesser* sur la demande du propriétaire par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien. Il est juste d'ôter la jouissance d'une chose à celui qui en abuse; s'il en étoit autrement, ce seroit reconnoître dans ses mains le droit d'anéantir la propriété. Dans ce cas, les juges statueront suivant la gravité des circonstances; ou ils prononceront l'extinction absolue de l'usufruit, ou ils accorderont une somme annuelle à l'usufruitier. Là, on s'occupe encore des créanciers, on leur indique et les moyens qu'ils ont à prendre, et les offres qu'ils peuvent faire pour la conservation de leurs droits.

La décision de trois espèces particulières achève et complète cette partie de la loi.

Dans la première, il s'agissoit de déterminer la durée d'un usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ; et l'on a cédé à des vues aussi sages que politiques, en préférant entre les différentes dispositions que présentoit à cet égard le droit romain, celle qui tend à laisser le moins long-temps possible la jouissance séparée de la propriété.

Il s'agissoit, en second lieu, de savoir si l'usufruit accordé jusqu'à ce qu'un tiers eût atteint un âge fixe dure jusqu'à cette époque, encore que le tiers soit mort avant l'âge fixé. L'usufruit a été prolongé jusqu'à l'époque où le tiers auroit atteint l'âge, s'il eût vécu ; cette époque n'étant censée désignée que dans l'intérêt de l'usufruitier, et pour marquer la durée de sa jouissance.

Enfin, on a décidé que la vente de la chose sujette à l'usufruit, ne fait aucun changement dans le droit de l'usufruitier; sa renonciation à l'usufruit ne peut s'induire d'aucune circonstance ; il faut qu'elle soit expresse.

Les règles de l'usufruit sont tracées; il ne reste plus que peu de chose à dire sur celles de l'usage et de l'habitation; c'est l'objet de la seconde partie du projet de loi.

CHAPITRE II.

De l'Usage et de l'Habitation.

Il y a cette différence entre l'usufruit et l'usage, que l'usufruit comme nous l'avons vu, est le droit de jouir de tous les fruits que produit la chose qui en est l'objet, tandis que l'usage ne donne de droits que sur la portion de ces fruits nécessaire aux besoins de l'usage.

Ces besoins se règlent d'ailleurs sur sa fortune et sur ses habitudes; et comme il est impossible de séparer des besoins d'un individu, ceux de sa femme et de ses enfans, il est autorisé à prendre tout ce qui est nécessaire à la subsistance de sa famille, lors même qu'il n'auroit été ni époux ni père à l'époque où le droit a été établi en sa faveur.

L'habitation n'est autre chose que l'usage d'une maison. Toutes les règles relatives à l'usage sont donc applicables à l'habitation.

Après avoir établi la différence entre la nature de l'usufruit et celle de l'usage, voyons les règles qui leur sont communes, et celles qui sont particulières au droit d'usage.

Ce que ces droits ont de commun, c'est la manière dont ils s'établissent ou se perdent, l'obligation de donner préa-

lablement caution et de faire des états et inventaires, celle de jouir en bon père de famille.

Deux dispositions sont particulières à l'usage et à l'habitation.

L'une ne permet de céder ni de louer son droit à un autre. En effet, l'étendue ou les bornes de ces droits se réglant sur les besoins et les convenances personnelles de l'usager, il se modifieroit nécessairement, et deviendroit sujet à d'autres règles en passant d'un individu à l'autre.

La seconde disposition est relative aux charges de la chose soumise à l'usage. Si les besoins de l'usager absorbent tous les fruits, ou s'il occupe la totalité de la maison, il est assujéti aux mêmes charges que l'usufruitier ; s'il ne prend qu'une partie des fruits, ou n'occupe qu'une partie de la maison, il contribue dans la proportion de sa jouissance.

Telles sont les règles de l'usage et de l'habitation, s'il n'y a été dérogé par des stipulations contraires.

Citoyens Législateurs, je vous ai présenté le systême et les détails du projet de loi sur lequel vous avez à prononcer. Vous y avez vu des règles générales fondées sur la nature des choses, et des dispositions particulières qui, faisant ressortir l'équité de ces règles, et leur prêtant un nouvel appui, guideront les juges dans la décision de cas semblables.

Dans ce projet, comme dans ceux qui vont être successivement présentés à votre approbation, vous remarquerez, avec satisfaction, le soin religieux avec lequel tous ceux qui ont concouru à la rédaction du Code ont consulté la législation de ce peuple qui, après avoir asservi la terre entière par la force de ses armes, la gouverne encore par la supériorité et la profondeur de sa raison. Qu'il me soit permis de signaler ici une erreur répandue déjà par l'ignorance, et que la paresse pourroit peut-être accréditer; c'est qu'il suffira désormais à ceux qui se destinent à l'étude des lois, de connoître le Code civil. Nous ne pouvons assez leur répéter qu'à l'exemple de nos plus grands magistrats et de nos plus célèbres jurisconsultes, ils doivent étudier le droit dans sa source la plus pure, dans les lois romaines. Ce n'est que dans les recherches, et la méditation de ce monument immortel de sagesse et d'équité que peuvent se former ceux qui aspirent à l'honorable emploi d'éclairer leurs concitoyens sur leurs intérêts, ou de prononcer sur leurs différends.

Le Tribunat vous propose d'adopter le projet de loi, titre III, livre II du Code civil, sur l'*usufruit*, l'*usage* et l'*habitation*.

Loi du 10 Pluviôse an XII.

TITRE IV.

Des Servitudes ou services fonciers.

ARTICLE 637.

UNE servitude est une charge imposée sur un héritage, pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire.

638 La servitude n'établit aucune prééminence d'un héritage sur l'autre.

639. Elle dérive ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires.

CHAPITRE PREMIER.

Des Servitudes qui dérivent de la situation des lieux.

ARTICLE 640.

Les fonds inférieurs sont assujétis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement, sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

641. Celui qui a une source dans son fonds peut en user a sa volonté, sauf le droit que le propriétaire du fonds inférieur pourroit avoir acquis par titre ou par prescription.

642. La prescription, dans ce cas, ne peut s'acquérir que par une jouissance non interrompue pendant l'espace de trente années, à compter du moment où le propriétaire

du fonds inférieur a fait et terminé des ouvrages apparens destinés à faciliter la chute et le cours de l'eau dans sa propriété.

643. Le propriétaire de la source ne peut en changer le cours lorsqu'il fournit aux habitans d'une commune, village ou hameau, l'eau qui leur est nécessaire; mais si les habitans n'en ont pas acquis ou prescrit l'usage, le propriétaire peut réclamer une indemnité, laquelle est réglée par experts.

644. Celui dont la propriété borde une eau courante, autre que celle qui est déclarée dépendance du domaine public par l'article 538, peut servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés.

Celui dont cette eau traverse l'héritage peut même en user dans l'intervalle qu'elle y parcourt, mais à la charge de la rendre, à la sortie de ses fonds, à son cours ordinaire.

645. S'il s'élève une contestation entre les propriétaires auxquels ces eaux peuvent être utiles, les tribunaux, en prononçant, doivent concilier l'intérêt de l'agriculture avec le respect dû à la propriété, et dans tous les cas les réglemens particuliers et locaux, sur le cours et l'usage des eaux, doivent être observés.

646. Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

647. Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682 ci-après.

648. Le propriétaire qui veut se clore perd son droit au parcours et vaine pâture, en proportion du terrain qu'il y soustrait.

CHAPITRE II.

Des Servitudes établies par la loi.

ARTICLE 649.

Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale, ou l'utilité des particuliers.

650. Celles établies pour l'utilité publique ou communale ont pour objet le marche-pied le long des rivières navigables ou flottables, la construction ou réparation des chemins et autres ouvrages publics ou communaux.

Tout ce qui concerne cette espèce de servitude est déterminé par des lois ou des réglemens particuliers.

651. La loi assujétit les propriétaires à différentes obligations l'un à l'égard de l'autre, indépendamment de toute convention.

652. Partie de ces obligations est réglée par le Code rural.

Les autres sont relatives au mur et au fossé mitoyens, aux cas où il y a lieu à contre-mur, aux vues sur la propriété du voisin, à l'égout des toits, au droit de passage.

§ PREMIER.

Du mur et du fossé mitoyens.

ARTICLE 653.

Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtimens jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, s'il n'y a titre ou marque du contraire.

654. Il y a marque de non mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à-plomb de son parement, d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné.

Lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui y auroient été mis en bâtissant le mur.

Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre.

655. La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun.

656. Cependant tout co-propriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions, en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartient.

657 Tout co-propriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres (deux pouces) près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudroit lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.

658. Tout co-propriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement, les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur

de la clôture commune, et en outre l'indemnité de la charge en raison de l'exhaussement et suivant la valeur.

659. Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en enti r à ses frais, et l'excedent d'épaisseur doit se prendre de son côté.

660. Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'il a coûtée, et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur, s'il y en a.

661. Tout propriétaire joignant un mur, a de même la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la valeur, ou la moitié de la valeur de la portion qu'il veut rendre mitoyenne, et moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti.

662. L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'nn mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires ponr que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.

663. Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis ès-dites villes et faubourgs; la hauteur de la clôture sera fixée suivant les réglemens particuliers ou les usages constans et reconnus; et, à défaut d'usages et de réglemens, tout mur de séparation entre voisins qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au-moins trente-deux décimètres (dix pieds) de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille ames et au-dessus, et vingt-six décimètres (huit pieds) dans les autres.

664. Lorsque les différens étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit:

Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient.

Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche.

Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit; le propriétaire du second étage fait, à partir du

premier,

premier, l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite.

665. Lorsqu'on reconstruit un mur mitoyen ou une maison, les servitudes actives et passives se continuent à l'égard du nouveau mur ou de la nouvelle maison, sans toutefois qu'elles puissent être aggravées, et pourvu que la reconstruction se fasse avant que la prescription soit acquise.

666. Tous fossés entre deux héritages sont présumés mitoyens s'il n'y a titre ou marque du contraire.

667. Il y a marque de non mitoyenneté lorsque la levée ou le rejet de la terre se trouve d'un côté seulement du fossé.

668. Le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve.

669 Le fossé mitoyen doit être entretenu à frais communs.

670. Toute haie qui sépare des héritages est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages en état de clôture, ou s'il n'y a titre ou possession suffisante au contraire.

671. Il n'est permis de planter des arbres de haute tige qu'à la distance prescrite par les réglemens particuliers actuellement existans, ou par les usages constans et reconnus; et, à défaut de réglemens et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les arbres à haute tige, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres arbres et haies vives.

672 Le voisin peut exiger que les arbres et haies plantés à une moindre distance soient arrachés.

Celui sur la propriété duquel avancent les branches de arbres du voisin peut contraindre celui-ci à couper ces branches.

Si ce sont les racines qui avancent sur son héritage, il a droit de les y couper lui-même.

673. Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie, et chacun des deux propriétaires, a droit de requérir qu'ils soient abattus.

§ II.

De la distance et des ouvrages intermédiaires requis pour certaines constructions.

ARTICLE 674.

Celui qui fait creuser un puits ou une fosse d'aisance près d'un mur mitoyen ou non;

Celui qui veut y construire cheminée ou âtre, forge, four ou fourneau;.

Y adosser une étable,

Ou établir contre ce mur un magasin de sel ou amas de matières corrosives,

Est obligé à laisser la distance prescrite par les réglemens et usages particuliers sur ces objets, ou à faire les ouvrages prescrits par les mêmes réglemens et usages, pour éviter de nuire au voisin.

§ III.

Des vues sur la Propriété de son voisin.

ARTICLE 675.

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

676. Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

677. Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et a dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

678. On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (six pieds) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage.

679. On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres (deux pieds) de distance.

680. La distance dont il est parlé dans les deux articles précédens, se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

§ IV.

De l'égout des toits.

ARTICLE 681.

Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

§ V.

Du droit de passage.

ARTICLE 682.

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a aucune issue *sur la voie publique*, peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins pour l'exploitation de son héritage, à la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

683. Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court *du fonds enclavé à la voie publique.*

684. Néanmoins il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

685. L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage doit être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

CHAPITRE III.

Des servitudes établies par le fait de l'homme.

SECTION PREMIÈRE.

Des diverses espèces de servitudes qui peuvent être établies sur les biens.

ARTICLE 686.

Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur

de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies, se règlent par le titre qui les constitue; à défaut de titre, par les règles ci-après.

687. Les servitudes sont établies ou pour l'usage des bâtimens, ou pour celui des fonds de terre.

Celles de la première espèce s'appellent urbaines, soit que les bâtimens auxquels elles sont dues, soient situés à la ville ou à la campagne.

Celles de la seconde espèce se nomment rurales.

688. Les servitudes sont, ou continues, ou discontinues.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être continuel, sans avoir besoin du fait actuel de l'homme; telles sont les conduites d'eau, les égouts, les vues, et autres de cette espèce.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées : tels sont les droits de passage, puisage, pacage et autres semblables.

689. Les servitudes sont apparentes ou non apparentes.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre, un aqueduc.

Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signes extérieurs de leur existence, comme par exemple, la prohibition de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

SECTION II.

Comment s'établissent les servitudes.

ARTICLE 690.

Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre ou par la possession de trente ans.

691. Les servitudes continues non apparentes et les servitudes discontinues, apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres.

La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir, sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature, déja acquises par la possession, dans les pays où elles pouvoient s'acquérir de cette manière.

692. La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes.

693. Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.

694. Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné.

695. Le titre constitutif de la servitude, à l'égard de celles qui ne peuvent s'acquérir par la prescription, ne peut être remplacé que par un titre récognitif de la servitude, et émané du propriétaire du fonds asservi.

696. Quand on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user.

Ainsi la servitude de puiser de l'eau à la fontaine d'autrui emporte nécessairement le droit de passage.

SECTION III.

Des droits du propriétaire du fonds auquel la servitude est due.

ARTICLE 697.

Celui auquel est due une servitude, a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et la conserver.

698. Ces ouvrages doivent être à ses frais, et non à ceux du propriétaire du fonds assujéti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire.

699. Dans le cas même où le propriétaire du fonds assujéti est chargé par le titre de faire à ses frais les ouvrages nécessaires pour l'usage ou la conservation de la servitude, il peut toujours s'affranchir de la charge, en abandonnant le fonds assujéti au propriétaire du fonds auquel la servitude est due.

700. Si l'héritage pour lequel la servitude a été établie, vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujéti soit aggravée.

Ainsi, par exemple, s'il s'agit d'un passage, tous les co-propriétaires seront obligés de l'exercer par le même endroit.

701. Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode.

Ainsi il ne peut changer l'état des lieux ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

Mais cependant si cette assignation primitive étoit devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujéti, ou si elle l'empêchoit d'y faire des réparations avantageuses, il pourroit offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourroit s'y refuser.

702. De son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans rien innover ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, qui puisse aggraver la condition du premier.

SECTION IV.

Comment les servitudes s'éteignent.

ARTICLE 703.

Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user.

704. Elles revivent si les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user ; à moins qu'il ne se soit déjà écoulé un espace de temps suffisant pour faire présumer l'extinction de la servitude, ainsi qu'il est dit article 700 ci-après.

705. Toute servitude est éteinte lorsque le fonds à qui elle est due et celui qui la doit, sont réunis dans la même main.

706. La servitude est éteinte par le non usage pendant trente ans.

707. Les trente ans commencent à courir selon les diverses espèces de servitudes, ou du jour où l'on a cessé d'en jouir, lorsqu'il s'agit de servitudes discontinues; ou du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude, lorsqu'il s'agit de servitudes continues.

708. Le mode de la servitude peut se prescrire comme la servitude même et de la même manière.

709. Si l'héritage en faveur duquel la servitude est établie,

appartient à plusieurs par indivis, la jouissance de l'un empêche la prescription à l'égard de tous.

710. Si parmi les co-propriétaires, il s'en trouve un contre lequel la prescription n'ait pu courir, comme un mineur, il aura conservé le droit de tous les autres.

EXPOSÉ

Des Motifs du projet de loi, Titre IV, Livre II du Code civil, sur les Servitudes *ou* Services fonciers.

CITOYENS LÉGISLATEURS,

UN projet de loi sur la propriété vous a été soumis il y a peu de jours; ses droits vous ont été développés avec beaucoup d'étendue : mais la propriété est susceptible de modifications, comme toutes les institutions de l'ordre social.

Ainsi diverses causes peuvent concourir à l'assujétissement d'un fonds originairement franc; ainsi à côté de la liberté des héritages se placent les *servitudes* ou *services fonciers* dont nous venons vous entretenir aujourd'hui.

Il ne s'agit point ici de ces prééminences d'un fonds sur l'autre, qui prirent naissance dans le régime à jamais aboli des fiefs.

Il ne s'agit pas non plus de services imposés à la personne et en faveur d'une personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds.

Dans ce travail, le Gouvernement n'a point aspiré à la création d'un système nouveau : en respectant les usages autant qu'il étoit possible, il a rapproché et concilié les règles de la matière; et, malgré son extrême désir d'établir l'*uniformité* dans cette partie de la législation, comme dans les autres, il y a quelquefois renoncé quand des différences locales la repoussoient invinciblement.

Pour vous mettre, citoyens Législateurs, à même d'apprécier ce travail, je ne m'astreindrai point à justifier en détail chacun de ses nombreux articles.

Tout ce qu'un usage constant et conforme aux règles de la justice a consacré depuis des siècles, n'a pas besoin d'être motivé, et notre projet compte bien peu de dispositions qui ne soient dans ce cas.

Je me bornerai donc à vous offrir quelques notions générales de l'ordre qui a été suivi dans la *rédaction de ce projet, et des vues qui y ont présidé.*

Les servitudes se divisent en trois classes : les unes dérivent de la situation des lieux, les autres sont établies par la loi ; la troisième espèce s'établit par le fait de l'homme.

Les deux premières classes ont quelque affinité entre elles ; la troisième en est essentiellement distincte : mais comme elles ont chacune un caractère et des effets qui leur sont propres, je vais les examiner séparément et dans l'ordre qui leur est assigné par le projet de loi.

Des servitudes qui dérivent de la situation des lieux.

Les *eaux* se placent au premier rang des servitudes de cette espèce. C'est par la nature des choses que les fonds inférieurs sont assujétis à recevoir les eaux qui découlent des héritages supérieurs ; ainsi le propriétaire d'un héritage inférieur ne peut se soustraire à cette servitude, qui est une charge tracée par la nature elle-même.

De son côté, le propriétaire de l'héritage supérieur ne peut aggraver la servitude, ni changer le cours des eaux d'une manière qui porte dommage à l'héritage inférieur.

Ces règles sont fondées d'une part sur la nécessité, et de l'autre sur l'équité. Mais la question des eaux se présente aussi sous un autre rapport.

En effet, de même que les eaux peuvent être pour l'héritage inférieur une chose incommode, onéreuse, en un mot une vraie servitude, de même, et en plusieurs circonstances, elles peuvent lui offrir de grands avantages.

Cette situation particulière, considérée dès son origine, ne confère aucun droit de plus à l'héritage inférieur envers l'héritage supérieur dans lequel il y a une source.

Cette source faisant partie de la propriété comme le terrain même, le propriétaire du terrain où est la source peut en disposer à sa volonté.

Mais si pendant plus de trente ans ce propriétaire a laissé aux eaux de sa source un cours à l'occasion duquel le propriétaire de l'héritage inférieur ait fait des travaux *apparens* dans la vue d'user de ces eaux, et qu'en cet état celui-ci en ait acquis la possession trentenaire, cette possession ainsi caractérisée a semblé suffisante pour établir les droits de l'héritage inférieur.

Dans cette espèce, les rôles changent ; et c'est l'héritage

supérieur qui est assujéti envers l'héritage inférieur à respecter une possession qui, accompagnée d'actes *patens* et *spéciaux*, peut être considérée comme la suite d'arrangemens passés entre les deux propriétaires ou leurs auteurs.

Hors ce cas et celui où l'utilité publique ou communale réclame l'usage d'une source, le propriétaire en a l'absolue disposition, de manière toute-fois qu'il n'aggrave point la condition de ses voisins.

Tels sont les principes que notre projet pose sur la matière des eaux, en y ajoutant quelques règles sur l'usage que peuvent tirer *des eaux courantes* les propriétés qui les bordent.

Toutes ces décisions sont conformes à la raison et à la justice.

Mais si les eaux et leur cours tiennent le premier rang parmi les servitudes *naturelles*, il en est d'autres que la situation des lieux entraîne aussi évidemment.

Tels sont, en certains cas, les clôtures et le bornage.

A-la-vérité, quelques auteurs, en ne considérant comme *servitude* que les devoirs susceptibles d'un exercice journalier ou du-moins périodique, ont pensé que ce qui avoit trait aux actions que nous examinons, et notamment *au bornage*, n'étoit que la matière d'un réglement entre voisins.

Mais en mettant à l'écart toute dispute de mots, si le bornage est un devoir réciproque de tout propriétaire rural envers son voisin, qui le réclame, cette régle se place naturellement ici.

J'ai parlé des servitudes qui dérivent de la situation des lieux; je passe à celles qui sont établies par la loi.

Des servitudes établies par la loi.

Je dirai peu de chose des servitudes qui sont, en certains cas, établies pour l'utilité publique ou communale.

Un chemin est-il à faire, un édifice public est-il à construire : la propriété particulière cède, moyennant indemnité, au besoin général.

Ce principe, exprimé déjà au *titre de la propriété*, n'est rappelé ici que pour le complément du tableau.

Mais cette espèce de servitude, qui, planant sur tous les fonds, en atteint par intervalles quelques-uns et en absorbe plusieurs, peut n'être considérée que comme *accidentelle*, et, malgré son importance, ne tenir ici qu'une place secondaire.

à quelque prix que ce soit, de donner part à son mur, celui qui desire la mitoyenneté est tenu d'y renoncer, et de bâtir, sur son fonds, un mur qui lui reste en totalité.

Dans beaucoup d'autres contrées, et notamment dans le vaste ressort de la coutume de Paris, suivie sur ce point par un grand nombre d'autres, l'acquisition de la mitoyenneté s'opère par la disposition de la loi, et sous la seule obligation de rembourser la moitié de la valeur du mur et du sol.

Cette règle est celle que nous avons suivie comme la seule propre à prévenir des refus dictés par l'humeur ou le caprice, souvent contre l'intérêt même de celui à qui la mitoyenneté est demandée, et toujours contre les devoirs du bon voisinage.

Ainsi, la mitoyenneté des murs est justement classée parmi les servitudes *légales ;* autrement elle eût appartenu aux servitudes *conventionnelles.*

Je ne parlerai point de la manière dont le projet règle les effets et les droits de la mitoyenneté *des murs*, ainsi que les caractères auxquels devra se reconnoître la mitoyenneté *des fossés et des haies.*

En établissant à ce sujet un droit commun, on l'a fondé sur nos habitudes et sur les usages reçus le plus universellement.

Mais la conciliation des usages a été jugée impossible lorsqu'il a été question *des plantations limitrophes*; ou du moins il n'a pas été permis de les assujettir à une mesure commune et uniforme.

Les principes généraux déduits de la seule équité, indiquent suffisamment, sans-doute, que le droit de tout propriétaire cesse là où commencerait un préjudice pour son voisin; mais cette primitive donnée, commune à toutes les parties du territoire, n'écarte point la difficulté que nous venons d'indiquer. En effet à quelle distance de l'héritage voisin sera-t-il permis de planter des arbres de haute tige, ou autres? Sera-ce à un ou deux mètres pour les premiers, à un demi-mètre pour les seconds? et la fixation précise d'une distance quelconque est-elle compatible avec la variété des cultures et du sol, sur un territoire aussi étendu que celui de la République.

Pour ne rien retrancher du légitime exercice de la propriété, mais pour ne pas blesser non plus les droits du voisinage, il a donc fallu se borner à indiquer sur ce point, et par voie de disposition générale, une distance commune, en l'absence de réglemens et usages locaux.

fications pour les habitations champêtres ; mais une mesure commune et modérément établie a semblé devoir régir indistinctement les habitations des campagnes, comme celles des villes, parce que l'ordre public veille également pour les unes et pour les autres.

Un article du projet traite de l'*égout des toits*, et dispose que tout propriétaire doit établir ses toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique, sans qu'il puisse les faire verser sur le fonds de son voisin.

Dira-t-on que cette disposition établit plus exactement un devoir qu'une servitude, parce qu'on n'exerce pas de servitude sur son propre fonds ; mais l'usage de sa propre chose, limité dans l'intérêt de celle d'autrui, est aussi une servitude légale ; et d'ailleurs la cohérence de cette disposition avec les précédentes ne permettait pas de la placer ailleurs.

Enfin le projet traite du *droit de passage* dû au propriétaire d'un fonds enclavé et sans issue.

Cette servitude dérive tout-à-la-fois et de la nécessité et de la loi ; car l'intérêt général ne permet pas qu'il y ait des fonds mis hors du domaine des hommes, et frappés d'inertie, ou condamnés à l'inculture, parce qu'il faudra, pour y arriver, traverser l'héritage d'autrui.

Seulement, en ce cas, le propriétaire qui fournit le passage doit être indemnisé, et celui qui le prend doit en user de la manière qui portera le moins de dommage à l'autre.

Citoyens Législateurs, je viens d'indiquer rapidement les diverses espèces de servitudes *légales* comprises au chapitre II du projet de la loi.

De cette dénomination *servitudes légales* ou *établies par la loi*, il ne faut pas au surplus conclure qu'il ne puisse y être apporté des dérogations ou modifications par la volonté de l'homme, mais seulement qu'elles agissent, en l'absence de toute convention, par la nature des choses et l'autorité de la loi.

Je passe à la troisième classe de servitudes dont traite le projet de loi.

Des servitudes établies par le fait de l'homme.

On appelle ainsi toutes servitudes qui dérivent ou d'une *convention* formelle, ou d'une *possession* suffisante pour

faire présumer un accord, ou de la *destination du père de famille.*

La destination du père de famille équivaut à titre quand il est prouvé que deux fonds actuellement divisés ont appartenu à la même personne, et que c'est par elle que les choses ont été mises en l'état d'où résulte la servitude.

Les servitudes conventionnelles imposées sur la propriété, n'ont pour limites nécessaires que le point où elles deviendraient contraires à l'ordre public.

Quelle qu'en soit la cause, elles sont, par l'objet auquel elles s'attachent, *urbaines* ou *rurales*, *continues* ou *discontinues*, *apparentes* ou *non apparentes.*

Notre projet explique cette triple distinction; mais je porterai spécialement votre attention sur les deux dernières, et sur la différence qui, existant entre les servitudes *continues* et *apparentes*, et les servitudes *discontinues* et *non apparentes*, exige qu'à défaut de titres les unes soient mieux traitées que les autres.

Ainsi, les servitudes continues et apparentes pourront s'acquérir par une possession trentenaire; car des actes journaliers et patens, exercés pendant si long-temps sans aucune réclamation, ont un caractère propre à faire présumer le consentement du propriétaire voisin : le titre même a pu se perdre; mais la possession reste, et ses effets ne sauraient être écartés sans injustice.

Il n'en est pas de même à l'égard des servitudes continues, non apparentes, et des servitudes discontinues, apparentes ou non.

Dans ce dernier cas, rien n'assure, rien ne peut même faire légalement présumer que le propriétaire voisin ait eu une suffisante connaissance d'actes souvent fort équivoques, et dont la preuve est dès-lors inadmissible.

La preuve de la possession trentenaire sera donc recevable dans la première espèce; mais nulle preuve de possession, *même immémoriale*, ne sera admise dans la seconde.

Cette décision, conforme à la justice et favorable à la propriété, est l'une des plus importantes du projet, et mérite d'autant plus d'attention qu'elle n'étoit pas universellement admise dans le dernier état de la jurisprudence.

Nulle part on n'avoit pu méconnoître la différence essentielle qui existe entre ces diverses espèces de servitudes; mais tout ce qui en étoit résulté dans quelques ressorts, c'est qu'au-lieu de la possession trentenaire on

exigeoit, à défaut de titres, la possession *immémoriale* pour l'acquisition des servitudes discontinues.

De graves auteurs, et notamment *Dumoulin*, avoient adopté cette opinion : mais qu'est-ce qu'une possession *immémoriale* pouvoit ajouter ici, et quelle confiance pouvoient mériter, au-delà de trente ans, les mêmes faits, les mêmes actes que l'on avouoit être équivoques et non concluans pendant cette première et longue série d'années?

En rejettant cette possession immémoriale, notre projet a donc fait une chose qui, bonne en soi, s'accordera aussi avec les vues générales de notre nouvelle législation en matières de prescription : la plus longue doit être limitée à trente ans, et les actes qui ne prescrivent point par ce laps de temps, peuvent bien être considérés comme de nature à ne prescrire jamais.

Il me reste peu de choses à dire sur le surplus du projet. Il traite des droits et devoirs respectifs des propriétaires d'héritages, dont l'un doit une servitude à l'autre; et les règles, prises à ce sujet dans l'équité et l'usage, ne pouvoient présenter ni embarras ni incertitude.

Rien d'ardu ni de grave ne s'offroit d'ailleurs dans la partie du travail qui exprime comment s'éteignent les servitudes établies par le fait de l'homme.

Le non-usage pendant trente ans, qui en fait présumer l'abandon ou la remise, et la réunion dans les mêmes mains du fonds qui doit la servitude et de celui à qui elle est due : telles sont les causes d'extinction, auxquelles il peut s'en joindre accidentellement une troisième lorsque le fonds qui doit la servitude n'est plus en état de la fournir.

Au surplus, le but essentiel de toute la partie du projet relative aux servitudes qui s'établissent par le fait de l'homme a été, non de les protéger, mais de les circonscrire dans les limites précises de leur établissement : ainsi le vouloit la faveur due à la liberté des héritages et à la franchise des propriétés.

Citoyens Législateurs, j'ai parcouru, et plutôt indiqué que discuté, tous les points du projet de loi relatif aux servitudes ou services fonciers.

Sa sagesse n'échappera point à vos lumières.

Vous n'y trouverez que peu de dispositions nouvelles, et vous remarquerez dans toutes ses parties la circonspection avec laquelle, en faisant disparoître quelques nuances entre divers usages, on a néanmoins respecté les habitudes générales, et même quelquefois les habitudes locales, quand des motifs supérieurs en ont imposé le devoir.

Sous tous les rapports qui viennent d'être examinés; le Gouvernement a pensé que ce projet de loi obtiendroit de vous la sanction qui lui est nécessaire pour occuper dans le Code civil la place qui l'y attend.

(*Ces Motifs ont été exposés par le Conseiller-d'Etat* Berlier).

RAPPORT

Fait le 7 Pluviôse au Tribunat, par le C. Albisson, au nom de la section de Législation,

Sur le Titre IV du Liv. II du Code civil, intitulé: Des Servitudes *ou* services fonciers.

Citoyens Tribuns,

Le projet de loi dont je viens vous occuper au nom de votre section de législation, forme le titre IV du second livre du Code civil, et complète ce second livre, qui traite *des biens et des différentes modifications de la propriété.*

Il règle tout ce qui concerne *les servitudes ou services fonciers*; détermine leur nature, leur but et leur usage; classe leurs différentes espèces, selon qu'elles dérivent, ou de la seule force des choses, c'est-à-dire de la situation naturelle des lieux, ou de la pure disposition de la loi, ou de celle de l'homme, et en vertu des conventions expresses ou présumées entre les propriétaires des héritages qu'elles affectent activement ou passivement.

Les servitudes sont d'une importance majeure dans la législation civile: elles tiennent doublement au droit de propriété, qu'elles modifient et attenuent en quelque sorte dans le fonds assujéti, tandis qu'elles l'améliorent dans celui auquel le service est dû: à ce titre seul, qui les rattache à cette bâse fondamentale de l'ordre social, elles auroient éminemment droit à l'attention et à la sollicitude du législateur, quand elles ne les reclameroient pas sous d'autres rapports bien intéressans.

L'agriculture, seule vraie nourricière du genre-humain, languiroit souvent sans les secours qu'elle tire des servitudes.

La culture et l'exploitation d'un champ enclavé et sans issue sur la voie publique, deviendraient impossibles, si la loi n'ouvroit à son maître, dans les fonds qui l'entourent,

tourent, un passage proportionné à ses besoins. C'est encore la loi qui, tout en conservant religieusement à chacun le droit d'user, à son gré, des eaux qui naissent dans son fonds, lui défend en-même-temps de disposer arbitrairement de celles qui en découlent, au préjudice des droits acquis aux fonds inférieurs. Elle favorise les clôtures, mais sous les réserves inspirées par les intérêts agricoles d'autrui. Elle statue sur la mitoyenneté des fossés et des haies, et sur les distances des plantations limitrophes; et coupe ainsi la racine d'une foule de procès qui sont un des plus désastreux fléaux de l'agriculture.

Le voisinage, qui devroit, ce semble, être constamment une source journalière de liaisons et de jouissances amicales, et l'aliment habituel d'un commerce de bons offices, n'est trop souvent qu'un sujet toujours présent de querelles et de débats. La loi doit les prévenir ou les terminer, soit par des dispositions relatives à la position respective des lieux, soit par les barrières qu'elle oppose aux entreprises et à la curiosité indiscrète ou maligne, d'un voisin incommode ou dangereux.

Sous ce dernier rapport, il est possible que le progrès des lumières, et sur-tout une meilleure direction de l'intérêt privé bien entendu, généralisent et perfectionnent, à la longue, la connoissance des droits et des devoirs sociaux, au point d'épargner ce souci à la loi; mais, jusque-là, qui oseroit braver l'œil de l'envie ou de la malveillance, dans cette maison ouverte de toutes parts, que le confiant Drusus demandoit à son architecte (1)?

Enfin, la matière des servitudes, régie jusqu'ici par des lois, la plupart purement locales, souvent contradictoires entre elles ou très-difficiles à concilier, et dont le nombre alloit au-delà de mille dans le seul corps du droit romain, ouvroit un champ vaste à l'esprit de controverse, et une abondante pâture à la chicane. Il étoit donc instant d'y pourvoir par une théorie simple et lumineuse, adaptée avec discernement, à ce que la jurisprudence offroit de plus sain, et les différens usages de plus raisonnable, et qui, sans affoiblir le respect dû à la propriété, fixât avec

(1) *Cum ædificaret domum in palatio, promitteretque ei architectus, ita se eam ædificaturum, ut libera à conspectu, immunis ab omnibus arbitris esset, neque quisquam in eam despicere posset:* Tu verò, *inquit*, si quid in te artis est, ita compone domum meam, ut quidquid agam, ab omnibus, perspici possit. VELLEIUS PATERCULUS, II. 14.

précision le caractère, l'étendue et la limite des services que lui imposent ou peuvent lui imposer les lois de la nature, l'ordre social; les devoirs du voisinage, et la foi due aux conventions.

Il est temps de voir comment le projet remplit cette tâche importante.

Il débute par la définition de la *servitude.*

C'est *une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire.*

Cette définition est exacte et complette.

La servitude est *une charge.* Quelques jurisconsultes, même parmi les plus justement célèbres, l'ont définie, *un droit qui assujétit un fonds, etc.*, mais improprement: le mot *droit*, dans son acception relative, ne peut se prendre que dans un sens actif, tandis que le mot *servitude* annonce seul, par lui-même, quelque chose de passif.

C'est une charge *imposée sur un héritage, pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire;* ce qui renferme trois conditions caractéristiques de la servitude considérée comme service foncier: d'abord, l'existence de deux héritages, dont l'un affecté au service, l'autre autorisé à le recevoir: ensuite, l'existence de deux propriétaires différens; l'un, maître de celui qui rend le service, l'autre, de celui qui le reçoit, car le même ne peut être propriétaire des deux a-la-fois, ce que le droit romain exprime énergiquement par cette courte maxime, *nemini res sua servit:* enfin, la cause de la servitude, l'usage et l'utilité de l'héritage qui en jouit; car un droit dont cet héritage ne pourroit jamais faire usage ni retirer aucune utilité, non-seulement ne seroit pas une servitude, il seroit nul.

On trouve dans la plupart des auteurs classiques du droit, une autre condition que le projet n'énonce pas, celle du voisinage des deux fonds; mais cette condition n'est pas tellement essentielle qu'elle soit indispensable dans une bonne définition; et ceux même qui l'énoncent en conviennent en quelque sorte, lorsqu'ils avertissent de ne pas confondre ici le voisinage avec la contiguité. Il est certain en effet qu'une servitude peut exister entre deux fonds séparés par un autre fonds intermédiaire. Les livres du droit romain en fournissent divers exemples.

L'article suivant achève la définition de la servitude, en prevenant toute arrière-pensée qui pourroit se porter sur cette désastreuse hiérarchie foncière qui a déshonoré la législation françoise jusqu'à la nuit mémorable du 4

août 1789. *La servitude*, y est-il dit, *n'établit aucune prééminence d'un héritage sur l'autre.*

Après ces notions générales vient la classification des servitudes qui dérivent, ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires; distinction essentielle et qui fait la matière de trois chapitres particuliers.

Le premier s'occupe *des servitudes qui dérivent de la situation des lieux.*

Les six premiers articles de ce chapitre traitent des eaux, et des services qu'elles peuvent imposer ou fournir aux fonds où elles naissent, et à ceux qu'elles bornent, ou qu'elles traversent.

C'est la nature elle-même qui, faisant soudre de l'eau dans un fonds, assujétit le fonds inférieur à recevoir l'écoulement ou la chute de cette eau, qui submergeroit le fonds où elle est née, si toute issue lui étoit interdite (1).

Mais cette servitude naturelle ne peut être aggravée par le propriétaire de l'héritage supérieur; ainsi, en conservant à celui-ci le droit d'en user dans son fonds à sa volonté, tant qu'il n'a pas affoibli ce droit par une convention particulière avec le propriétaire du fonds inférieur ou par une tolérance capable par ses caractères et la durée de suppléer ou de faire supposer une telle convention, la loi a dû lui défendre de rien faire de son côté qui puisse empirer la condition de ce dernier.

Le seul point qui restoit à fixer à cet égard, c'étoit la durée et les caractères de cette tolérance capable de suppléer ou de faire supposer une convention particulière.

Toute convention exige le consentement des parties contractantes; et, si ce consentement n'est pas exprès et consigné dans un titre, il doit résulter de quelques faits dont l'existence ne soit pas douteuse, et d'une adhésion donnée à ce fait pendant un tems assez long, depuis qu'il a été ou pu être connu, pour exciter une contradiction si le fait eût été désapprouvé.

Trente ans de jouissance paisible et continue, ont paru devoir suffire pour opérer une prescription équivalente au titre; mais cette jouissance ne peut être connue ni opposée qu'autant qu'il a été possible de la contredire; et cela n'a été possible qu'à l'époque où des ouvrages apparens destinés à procurer ou faciliter la jouissance

(1) ... *Has leges æternaque fœdera certis Imposuit natura locis.* VIRG. Georg.

ont été commencés et terminés de manière à provoquer une contradiction légitime.

Il n'en falloit pas moins pour calmer les scrupules de la loi dans un objet si intéressant pour la propriété, tel que celui de gêner le propriétaire dans la libre disposition des eaux dont la source est dans son fonds, et de concilier son intérêt, quant à la facilité de son issue, avec celui du propriétaire du fonds obligé de les recevoir.

D'autres intérêts relatifs à l'usage commun des eaux appeloient d'autres dispositions.

Ainsi, lorsqu'une source fournit aux habitans d'une commune, village ou hameau, l'eau qui leur est nécessaire, le propriétaire de cette source ne peut en changer le cours; il peut seulement réclamer une indemnité qui sera réglée par des experts, mais seulement dans le cas où les habitans n'en auroient pas acquis ou prescrit l'usage.

Ainsi, une eau courante peut être employée, à son passage, à l'irrigation des propriétés qu'elle borde. Il n'y a d'exception à cette règle qu'à l'égard des eaux que la loi *sur la distinction des biens*, déclare être une dépendance du domaine public (1), en quoi le projet, conforme en ce point aux dispositions des anciennes ordonnances (2), déroge à la loi rurale du 6 octobre 1791, qui permettoit aux propriétaires riverains des fleuves ou rivières navigables ou flottables, d'y faire des prises d'eau, pourvu seulement que le cours n'en fût détourné ni embarrassé d'une manière nuisible au bien général et à la navigation établie (3).

Ainsi, celui dont une eau courante traverse l'héritage, peut en user dans l'intervalle qu'elle y parcourt; mais à la charge de la rendre, à la sortie de ses fonds, à son cours ordinaire.

Tout cela est parfaitement juste et raisonnable; et l'on ne peut qu'applaudir à la mesure observée dans chacune de ses dispositions.

Mais l'usage de ces diverses facultés peut éprouver des obstacles; il peut donner ouverture à des empiètemens; et la loi doit les prévoir, sans qu'il lui soit possible de pourvoir à tous les cas, vu la variété des circonstances qui peuvent accompagner ces entreprises. Tout ce qu'elle peut faire, c'est de s'en remettre à la sagesse des tribunaux, en leur indiquant néanmoins les considérations qui doivent

(1) Articl 531.
(2) Ordonnance du mois d'août 1669, titre XXVII, art. 44.
(3) Titre I.er, sect. 5.e, art. 4.

les diriger dans la solution des questions qui peuvent leur être soumises.

Le projet statue donc que, s'il s'élève des contestations entre les propriétaires auxquels les eaux peuvent être utiles, les tribunaux doivent, en y prononçant, concilier l'intérêt de l'agriculture avec le respect dû à la propriété, et observer, dans tous les cas, les réglemens locaux et particuliers sur le cours et l'usage des eaux.

Là, se terminent les vues du projet sur les servitudes, proprement dites, qui dérivent de la situation naturelle des lieux.

Mais cette situation devoit aussi appeler l'attention du législateur sur un autre point relatif à la position limitrophe de deux héritages, le bornage, dont la négligence peut produire de longs et dispendieux procès, que la loi doit, autant qu'il se peut, étouffer dans leur germe.

Elle atteint ce but en donnant à tout propriétaire le droit d'obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës, et en statuant que ce bornage se fera à frais communs.

La nécessité du bornage amène naturellement à la faculté des clôtures. Chaque propriétaire est donc autorisé à clorre son héritage, à moins qu'il n'en soit empêché par une servitude de passage.

Mais, s'il veut user de ce droit, il perd celui de parcours et de vaine pâture en proportion du terrain qu'il y soustrait. Comment celui qui retire sa mise dans la société de parcours et de vaine pâture, ôseroit-il prétendre quelque part dans les mises des autres ?

Je passe au chapitre second qui traite *des servitudes établies par la loi.*

Ces servitudes ont pour objet l'utilité publique ou communale, ou celle des particuliers.

Tout ce qui concerne les premières est déterminé par des lois ou des réglemens particuliers.

Les secondes tirent aussi toute leur force de la loi qui assujétit les propriétaires à différentes obligations, l'un à l'égard de l'autre, indépendamment de toute convention.

Le code rural en règle une partie : le code civil règle les autres qui sont propres au *mur et au fossé mitoyens*, aux cas *où il y a lieu à contre-mur*, aux *vues sur la propriété du voisin*, à *l'égout des toits*, au *droit de passage*.

Le premier paragraphe de ce 2.e chapitre établit, dans une suite de onze articles, les règles relatives au mur mitoyen.

Il imprime d'abord le sceau de la loi à la mitoyenneté

présumée, presque généralement admise jusqu'ici, de tous murs servant de séparation entre bâtimens jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, s'il n'y a titre ou marque du contraire; et il fait cesser les difficultés que faisoit ou pouvoit faire naître, à cet égard, une distinction plus subtile que solide entre les campagnes et les villes.

Il détermine précisément les marques de non-mitoyenneté, et le support proportionnel des dépenses de réparation et de reconstruction, en laissant néanmoins à chaque co-propriétaire la liberté de s'en affranchir, en abandonnant le droit de mitoyenneté; mais seulement lorsque le mur mitoyen ne soutient pas un bâtiment qui lui appartient.

Il régle les droits respectifs des co-propriétaires qui veulent faire bâtir contre un mur mitoyen et y faire placer des poutres et solives, ainsi que leurs droits et leurs obligations dans le cas de l'exhaussement du mur.

Les Romains ne connoissoient pas la mitoyenneté présumée, quoiqu'il y eût chez eux des murs communs entre ceux dont ils séparoient les maisons : cette communauté ne pouvoit être établie que par des conventions particulières ou par des legs dont elle pouvoit être une condition.

Ils connoissoient encore moins la mitoyenneté *forcée* : nous devons l'une et l'autre institution à la pure jurisprudence française; et la sagesse qui les caractérise est d'une évidence frappante : aussi les avoit-elle fait admettre, depuis long tems, même dans les parties de la France, qui comptoient parmi leurs privilèges provinciaux les plus chers, celui d'être régies exclusivement, en matière civile, par les lois romaines.

Il règle ensuite un des principaux effets de la mitoyenneté; savoir : la prohibition pour chacun des voisins de pratiquer dans le mur mitoyen aucun enfoncement, et d'y appliquer ou appuyer aucun ouvrage, sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.

Cette disposition infiniment juste, le projet en ramène le principe dans le §. III, au sujet des *vues sur la propriété du voisin*, en statuant que l'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ni ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Le projet détermine enfin la hauteur que doit avoir tout mur de séparation entre voisins, dans les villes et fau-

bourgs, suivant leur population, et lorsqu'il n'y a, à ce sujet, ni réglemens particuliers, ni usages constans et reconnus.

Je passe sur les dispositions relatives aux charges respectives des propriétaires des différens étages d'une même maison, à la conservation des servitudes actives et passives dans le cas de la reconstruction d'un mur mitoyen ou d'une maison. Le droit commun qu'elles établissent sur tous ces points, n'est que le résultat des conséquences tirées de nos habitudes et des usages reçus le plus universellement.

Il en est de même des dispositions concernant la mitoyenneté des fossés et des haies. J'observerai seulement à l'égard des plantations limitrophes, que la loi aura fait tout ce qui est en son pouvoir, lorsque, après s'en être rapportée aux réglemens et usages locaux, nécessairement variables, comme les terrains, les cultures, les températures et les sites, elle aura, en leur absence, fixé une distance commune des fonds voisins, en distinguant les arbres de haute tige des autres arbres et des haies vives; en autorisant celui à qui une moindre distance donne un juste sujet de plainte, à exiger qu'ils soient arrachés; celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres du voisin, à contraindre celui ci à couper ces branches; et enfin en lui donnant le droit de couper lui-même les racines qui s'étendent dans son héritage: et le projet pourvoit à tout cela.

Je ne m'arrêterai pas non plus aux dispositions relatives à la distance et aux ouvrages intermédiaires requis pour certaines constructions. Rien de si difficile que d'établir un droit commun sur de pareils objets; et rien de si sage que de les laisser absolument, comme fait le projet, sous l'empire des réglemens et usages particuliers.

Les trois derniers paragraphes du second chapitre, qui traitent *des vues sur la propriété de son voisin*, *de l'égout des toits*, *et du droit de passage*, ne sont pas susceptibles de discussion. Ils ne font que sanctionner des points de jurisprudence assez généralement adoptés, si l'on en excepte la disposition concernant les fenêtres à fer maillé et verre dormant, qui présente une légère différence avec les articles 200 et 201 de la coutume de Paris, quant à la hauteur de l'ouverture et aux dimensions des mailles du treillis.

J'arrive au troisième chapitre qui parle *des servitudes établies par le fait de l'homme*, et que le projet divise en quatre sections qui embrassent tout ce que le domaine de la loi peut réclamer dans cette espèce de servitude,

dont la nature, l'objet et le mode n'ont d'autres bornes que celles qu'il plait aux propriétaires, parties contractantes, de leur assigner.

La première se renferme dans la théorie de cette sorte de servitudes, et dans la division la plus générale de leurs différens caractères.

Comment d'ailleurs s'établissent-elles? Quels sont les droits du propriétaire du fonds auquel la servitude est due? Comment s'éteignent-elles? Telle est la matière des trois dernières sections.

Et d'abord, le projet laisse aux propriétaires la liberté la plus entière d'établir sur leurs propriétés telles servitudes que bon leur semble, mais sous deux conditions également indispensables. 1.° Que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds; ce qui n'est qu'une conséquence immédiate de la définition donnée dans le premier article du projet, et qui caractérise spécialement la servitude réelle ou service foncier.

2.° Que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public; règle commune à toutes les espèces de conventions.

Mais cette liberté peut-elle s'étendre jusqu'à la faculté de modifier les servitudes légales ou établies par la loi?

L'orateur du gouvernement a répondu à cette question dans l'exposé des motifs du projet: « Il ne faut pas conclure, a-t-il dit, de cette dénomination, *servitudes légales* ou *établies par la loi*, qu'il ne puisse y être apporté des dérogations ou modifications par la volonté de l'homme, mais seulement qu'elles agissent, en l'absence de toute convention, par la nature des choses et l'autorité de la loi ».

Une conséquence naturelle de cette liberté des conventions, est que l'usage et l'étendue des servitudes se règlent par le titre qui les constitue.

Mais s'il n'y a pas de titre! Le projet y pourvoit par les dispositions ultérieures qui me restent à parcourir.

En attendant, et après avoir distingué les servitudes *urbaines*, savoir, celles qui sont établies pour l'usage des bâtimens, quelque part qu'ils soient situés; des servitudes *rurales*, établies seulement pour l'usage des champs, le projet fait une première division qui leur est commune, entre les servitudes *continues* et *discontinues*; et une seconde division qui leur est également commune, entre les servitudes *apparentes* et *non apparentes*: distinction essen-

tielle pour leur acquisition ou leur exécution, rejettées sans raison par quelques jurisconsultes d'ailleurs justement célèbres, et qui, fort embrouillées jusqu'ici par des subdivisions et des nuances minutieuses, avoient grand besoin de l'interposition de la loi.

Il appelle *continues*, celles dont l'usage est ou peut être continuel, sans avoir besoin du fait de l'homme, telles que les conduites d'eau, les égouts, les vues, *et autres de cette espèce ;*

Discontinues, celles qui, au contraire, ont besoin du fait de l'homme pour être exercées; tels sont les droits de passage, puisage, pacage, *et autres semblables.*

Il qualifie d'*apparentes*, celles qui s'annoncent par des vrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre, un aqueduc; et de *non apparentes*, celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence; comme, par exemple, la prohibition de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Ces notions sont également claires et exactes. Il n'est point d'espèce particulière à laquelle on ne puisse les rapporter; et la simplicité de leur précision sera un véritable bienfait de la loi.

Voyons comment le projet les applique à l'établissement des servitudes.

Les continues et apparentes s'acquièrent par titre ou par la possession de trente ans.

Nul doute ne pouvoit s'élever sur l'acquisition par titre, qui est commune à toutes les espèces de servitudes.

Il n'en étoit pas de même de la possession. La jurisprudence française étoit divisée à cet égard : la plupart des coutumes, et notamment celle de Paris, la rejettoient, fût-elle de cent ans. Les pays, régis par le droit écrit, l'admettoient, pourvu qu'elle eût trente ans, sur le fondement de plusieurs textes du droit romain.

On a pensé qu'une possession de trente ans étoit suffisante pour acquérir une maison ou un fonds de terre; il n'y a pas de raison de la regarder comme insuffisante pour acquérir sur cette maison ou ce fonds de terre un droit de servitude dont l'exercice et le signe extérieur de cet exercice auroient duré pendant trente ans, au vu et su du propriétaire, sans contradiction de sa part : et le droit romain a prevalu.

Mais il a été abandonné quant aux servitudes continues non apparentes et aux servitudes discontinues apparentes et non apparentes. Il exigeoit, à-la-vérité, pour ces sortes de servitudes, une possession immémoriale; mais une telle

possession ne se manifestant pas nécessairement par des actes assez suivis ou assez fréquens pour faire supposer le consentement, même lorsqu'il n'y auroit pas eu de contradiction formelle, c'est avec raison que le projet déclare que de telles servitudes ne peuvent s'établir que par titres, et que la possession même immémoriale, ne peut en tenir lieu.

Le projet auroit pu s'arrêter là, sans craindre de porter atteinte à des droits déjà acquis en vertu de cette possession, dans les pays où elle a été admise jusqu'ici, les lois ne pouvoient avoir aucun effet rétroactif sur des droits légitimement acquis avant leur émission; mais il n'y a pas moins de sagesse d'en avoir ajouté la déclaration expresse pour prévenir, à cet égard, tout sujet ou tout prétexte d'inquiétude.

Les servitudes peuvent encore être établies par la destination du père de famille, la jurisprudence avoit essuyé dans ce projet une variation considérable, et laissoit en outre une lacune à remplir.

L'ancienne et la nouvelle coutume de Paris s'accordoient à déclarer qu'elle vaut titre; mais celle-ci exige qu'elle soit constatée par écrit; l'autre ne l'exigeoit pas.

Y avoit-il d'ailleurs quelque différence à faire à ce sujet entre les différentes espèces de servitudes? C'est ce que ni l'une ni l'autre n'expliquoient. Les lois romaines n'offroient pas plus de lumières; et ce n'étoit que par une analogie un peu forcée qu'on pouvoit y appliquer quelques textes.

Le projet s'explique nettement sur tout cela.

Il déclare que la destination du père de famille vaut titre; mais il borne son effet aux servitudes continues et apparentes.

Il n'exige pas que la destination soit constatée par écrit; mais il statue qu'il n'y a destination que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.

Dumoulin ajoute une condition que le projet n'avoit pas besoin d'énoncer, parce qu'elle n'est qu'une conséquence nécessaire de tout l'ensemble de sa théorie; savoir, que la destination doit avoir pour objet un avantage perpétuel, et non une commodité ou une convenance passagère (1).

Autre question sur laquelle il étoit important de fixer la législation.

---

(1) *Destinatio causa commodioris usûs, si, non temporalis, sed perpetua.* Sur l'art. 91 de l'anc. Cout. de Paris.

Le propriétaire de deux héritages dont l'un, avant leur réunion dans sa main, devoit un service à l'autre, vient à disposer de l'un ou de l'autre, sans qu'il soit fait aucune mention de servitude dans l'acte d'aliénation. La servitude, active ou passive, continue-t-elle d'exister ?

On pouvoit opposer, et on opposoit en effet, que toute servitude étant éteinte lorsque le fonds à qui elle est due et celui qui la doit sont réunis dans la même main, règle certaine et consacrée même en termes formels par l'article 698 du projet, il étoit indispensable pour la conservation de la servitude, qu'elle eût été réservée expressément dans l'acte d'aliénation.

Mais on ne prévoyoit pas le cas où, la chose parlant d'elle-même, la réservation ne devenoit plus nécessaire: et c'est ce cas que le projet prévoit très-sagement. Ainsi, dans l'espèce supposée, si la chose parle d'elle-même, c'est-à-dire, comme s'explique le projet, *s'il existe entre les deux héritages un signe apparent de servitude*, le silence des contractans n'empêchera pas qu'elle continue d'exister, activement ou passivement, en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné.

Les deux derniers articles de cette seconde section ne contiennent rien que d'entièrement conforme à la justice et aux règles généralement admises, en statuant qu'en ce qui touche les servitudes qui ne peuvent s'acquérir par la prescription, le titre constitutif de la servitude ne peut être remplacé que par un titre récognitif de la servitude, émané du propriétaire du fonds assujéti; et que, quand on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user.

Il en est de même de tous les articles de la section troisième. Je me bornerai à y remarquer que l'article 693 rédigé dans le même esprit que les articles 702 et 703 de la section suivante, légalise avec eux un des caractères essentiels des servitudes que le projet n'avoit pas eu encore l'occasion d'indiquer leur *individuité*, en déclarant, le premier, que, si l'héritage pour lequel la servitude est établie, vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujéti en puisse être empirée; qu'ainsi, par exemple, s'il s'agit d'un passage, tous les co-propriétaires seront obligés de l'exercer par le même endroit : les deux autres, que si l'héritage en faveur duquel la servitude est établie, appartient à plusieurs par indivis, la jouissance de l'un empêche la prescription à l'égard de tous, et que, si parmi eux il s'en trouve un contre qui la

prescription n'ait pu courir, comme un mineur, il aura conservé le droit de tous les autres.

Il ne me reste à vous présenter que les dispositions de la quatrième section, relatives à l'extinction des servitudes, laquelle ou résulte de l'état naturel des choses, ou s'opère par la prescription.

La raison seule dicte que les servitudes doivent cesser, lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user; et si cet état vient à changer, si les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user, la raison dicte encore qu'elles doivent revivre.

Mais la liberté naturelle des héritages réclameroit contre l'effet de ce retour au premier état, s'il pouvoit avoir lieu après une durée de tems indéfinie, et n'avoir d'autres termes que ce retour. C'est donc avec justice que le projet déclare que la servitude ne peut plus revivre, lorsqu'il s'est écoulé un espace de tems suffisant pour faire présumer l'extinction de la servitude, *ainsi qu'il est dit dans l'art. 700 ci-après.*

C'est encore une chose toute naturelle que l'extinction de la servitude, lorsque le fonds à qui elle est due et celui qui la doit, sont réunis dans la même main; car ce n'est plus à titre de servitude, mais seulement à titre de propriété que le maître des deux héritages retire de chacun les services qu'ils peuvent lui faire; et nous avons remarqué le seul cas où ce principe peut recevoir une exception.

Les servitudes sont enfin absolument éteintes par le non-usage pendant trente ans: et ces trente ans commencent à courir, d'après l'article 700, selon les diverses espèces de servitudes; savoir, du jour où l'on a cessé d'en jouir, lorsqu'il s'agit de servitudes discontinues, et du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude, lorsqu'il s'agit de servitudes continues.

La justice de cette disposition se déduit de la seule définition de ces deux sortes de servitudes, consignée dans l'art. 681 qui entend, par servitudes continues, celles dont l'usage est ou peut être continuel, sans avoir besoin du fait actuel de l'homme; et par servitudes discontinues, celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées.

Le mode de la servitude ne peut avoir d'autre ni de meilleur sort que la servitude elle-même: aussi peut-il être prescrit comme la servitude même et de la même manière.

Tribuns, ici cesse la fonction dont votre section de législation m'avoit chargé.

Le projet lui a paru réunir les caractères essentiels loi bonne, salutaire et de plus nécessaire pour étendre le

bienfait d'une législation simple et uniforme à l'un des objets de jurisprudence civile qui le réclament le plus hautement.

Elle vous propose par mon organe d'en voter l'adoption.

DISCOURS

Prononcé au Corps législatif, le 10 Pluviôse an 12, par le C. Gillet (de Seine et Oise), Orateur du Tribunat,

Sur la loi du Code civil, Livre II, Titre IV, concernant les Servitudes *ou* Services fonciers.

Législateurs,

L'état de société est un état de mutuelle dépendance.

Les hommes, en obéissant à cet ordre inévitable, y ont soumis avec eux les diverses portions de la terre dont ils se sont distribué le domaine : la même réciprocité d'engagemens et de services qui lie les personnes entre elles, enchaîne jusqu'aux choses destinées à leur usage; et comme il n'est point de liberté tellement illimitée qu'elle ne soit modifiée souvent par la puissance d'autrui, il n'est pas non plus de propriété si absolue qu'elle ne soit subordonnée sous quelque rapport aux intérêts d'une propriété étrangère.

De-là est né dans la langue de notre jurisprudence le mot de *servitude*, que vous lisez en tête du projet qui vous est soumis.

Sous une acception restreinte, ce mot désigne *un droit inhérent à un héritage pour son utilité, et qui diminue le droit ou la liberté d'un autre héritage* : c'est ainsi du moins que la définissoit le célèbre Barthole.

Sous une acception plus étendue, on peut y comprendre *toute espèce d'assujétissement auquel un héritage est tenu pour l'intérêt d'un autre* ; et, à considérer la matière sous ce point de vue universel, elle offriroit un champ immense à la législation, si des restrictions nécessaires ne venoient pas la réduire.

Mais de tous les assujétissemens fonciers, un grand nombre est établi pour l'utilité publique, soit du corps de la nation, soit des communes qui la composent ; et, d'un autre côté, parmi ceux même qui subsistent entre

particuliers, il en est dont l'objet le plus direct est l'intérêt général de l'agriculture ou du commerce. Or, de telles relations appartiennent à la surveillance administrative : c'est au code rural, aux lois de haute police, aux arrêtés de l'autorité du Gouvernement, à en déterminer la mesure. A l'égard du code civil, s'il touche quelquefois à ces objets, ce n'est que par occasion et lorsqu'il y est entraîné par leur connexité nécessaire avec ceux qu'il embrasse. C'est à traiter les intérêts privés qu'il se borne : là est son but principal, là est sa fin.

Un autre point où il doit s'arrêter encore, c'est celui où commence sur chacune des localités l'empire légitime des usages; et véritablement, bien qu'une de ses vues les plus importantes soit de réunir en un seul tissu les fils si multipliés et si divergens des coutumes, cette uniformité néanmoins ne sauroit s'étendre à tout indifféremment. Ainsi la culture, qui s'exerce sur une si prodigieuse diversité de sols et de productions; les constructions, qui se composent de matériaux si différens d'une province à l'autre, placées sous des influences si peu semblables, destinées à des genres d'industrie si variés, et à des habitations si inégales, ne sont-ce pas autant d'actions qu'il suffit au législateur de diriger par quelque indication générale, mais qu'il doit abandonner, pour les détails, aux convenances de l'habitude? C'est alors pour lui une très-grande prévoyance que de sentir qu'il ne peut pas tout prévoir.

Enfin ce qui diminue beaucoup de l'immensité de la matière, c'est la suppression de cette masse monstrueuse de la féodalité, dont autrefois elle étoit surchargée. Qu'étoit-ce en effet que le régime féodal, sinon l'art de faire de la propriété foncière un instrument d'asservissement ? Aussi lit-on chez les anciens jurisconsultes d'amples dissertations pour démontrer que les devoirs féodaux faisoient partie des servitudes. Le projet a voulu que les services fonciers ne pussent jamais etre une occasion de reproduire ces idées proscrites ; et c'est ce qui a dicté, dans l'article 631, la disposition formelle que la servitude n'établit aucune prééminence d'un héritage sur l'autre.

Au moyen de toutes ces limitations, la loi qui vous est demandee a pu être circonscrite dans un espace moins pénible à parcourir; et cependant, loin d'y faire aucune omission essentielle, on en a, sous certains rapports, prolongé l'étendue en y réunissant plusieurs des obligations du voisinage territorial, que les ecrivains en jurisprudence avoient trouvé jusqu'ici de l'embarras à classer.

La méthode adoptée aide encore l'intelligence et la mémoire par une bonne division. On y voit trois origines distinctes d'où naissent les servitudes : la nature, la loi et le fait de l'homme.

Sous chacune de ces origines viennent se placer sans confusion les dispositions propres aux objets qui s'y rattachent ; et c'est à cet ordre que je me conformerai moi-même en vous en parlant, non toute-fois que j'entreprenne de les discuter successivement : cet examen détaillé, tracé déjà par des mains savantes, n'est plus nécessaire aujourd'hui devant vous ; mais je dois vous faire remarquer les points essentiels dans lesquels le droit ancien va se trouver modifié par le droit nouveau.

§ PREMIER.

Vous en trouverez le premier exemple à l'occasion des eaux qui, par leur pente naturelle, deviennent une occasion de débat entre les propriétaires de l'un et de l'autre fonds.

D'abord elles peuvent être regardées comme une charge pour la propriété, et ce n'est pas sous ce point de vue qu'elles font naître le plus de contestations. Chacun sent en effet qu'il ne faut pas que des digues placées au-dessous les fassent refluer sur les fonds supérieurs, ni que des dispositions étrangères en aggravent la servitude pour l'héritage inférieur.

Mais aussi elles peuvent être considérées comme un avantage : et c'est alors sur-tout que les propriétaires s'en disputent la possession.

Les droits principaux sans doute sont ceux du maître de la terre où jaillit la source. C'est un bienfait dont la nature même a enrichi ses domaines ; et un accessoire évident de sa propriété ; il est donc juste qu'il en use suivant sa volonté comme de sa propriété même.

Toutefois, quand la source s'échappe au-dehors, le fonds où elle descend n'aura-t-il aucun droit ? C'est la nature aussi qui veut que cette surabondance se répande chez lui ; et si la nécessité de la recevoir est une condition attachée à sa position ; s'ensuit-il que cette condition ne puisse jamais être interprétée que d'une manière onéreuse ? Ne faut-il pas au contraire qu'il y ait un terme où il soit assuré de recueillir les avantages qui peuvent devenir l'équitable compensation de la charge à laquelle il est asservi ?

Cette question n'en est pas une quand il y a des titres qui règlent les droits respectifs ; mais quand il n'y en a

pas, c'est un sujet de controverse dont les annales du barreau nous offrent plus d'un exemple.

La jurisprudence ancienne décidoit que dans ce cas le propriétaire du fonds où la source étoit placée conservoit toujours la pleine disposition de l'eau, et qu'il pouvoit en changer ou en détourner le cours à sa fantaisie, sans que l'arbitraire de cette faculté pût être en rien modéré ni par le long usage que le propriétaire inférieur avoit fait de ce cours d'eau, ni en considération des travaux destinés à la recueillir, ni en faveur des établissemens formés en conséquence.

Les articles 634 et 635 du projet prononcent sur ce point avec une libéralité plus égale. Une fois que le propriétaire du fonds inférieur aura pris possession du cours de l'eau par des ouvrages apparens, si le propriétaire de la source, averti par cette apparence même, n'a rien fait pendant trente années pour interrompre une jouissance qui n'étoit pas la sienne, la prescription est acquise contre lui, et l'arbitraire de sa propriété est modifié par la possession qu'il a soufferte.

L'utilité publique est une autre limite que cet arbitraire doit respecter. Le cours de l'eau ne peut donc plus être changé, même par le propriétaire de la source, dès qu'il fournit aux besoins d'une communauté d'habitans: en ce cas une indemnité réglée par experts est tout ce que l'intérêt privé peut réclamer, si ce qu'exige l'intérêt commun est pour lui un sacrifice.

Après les obligations du propriétaire de la source viennent celles qui lient entr'eux les possesseurs des divers fonds sur lesquels l'eau passe et descend successivement. La doctrine de plusieurs arrêts en pays coutumier sembloit avoir gradué la propriété de cette eau sur l'échelle des terrains: de sorte que le propriétaire du fonds supérieur pouvoit, en la consommant, en la dérivant même, en priver le fonds inférieur, pourvu toute-fois que ce fût dans la vue de rendre sa propre condition meilleure, et non de rendre pire celle d'autrui.

On sent combien cette distinction dans les motifs étoit sujette à débats, quand il s'agissoit de l'appliquer; aussi cette doctrine, balancée d'ailleurs par le droit romain, n'étoit-elle pas invariable. Le projet proposé adopte des mesures plus favorables aux progrès de l'industrie et plus conformes à la nature même de la propriété. Celui dont une eau courante traverse l'héritage pourra en user dans

l'intervalle

l'intervalle qu'elle y parcourt, mais à la charge de la rendre, à la sortie de son fonds, à son cours ordinaire.

A cette occasion vous trouverez une amélioration importante en faveur de l'ordre dans l'art. 637. Le code rural de 1791 avoit permis à tout propriétaire riverain de faire des prises d'eau sur les fleuves et les rivières navigables et flottables, et cela sous ombre que nul ne peut s'en prétendre propriétaire exclusif. On ne sentoit pas assez alors que les choses destinées à l'utilité générale ont un véritable propriétaire qui exclut toute occupation individuelle et privée, et ce propriétaire est le domaine public. Le projet a très-sagement pourvu à faire respecter désormais un principe que notre ancienne législation avoit consacré, et dont la suspension momentanée a produit une multitude d'entreprises abusives.

Une modification non moins heureuse aux dispositions de la loi du 6 octobre 1791, est encore établie dans les articles 640, 641, 675. Chaque propriétaire est maintenu dans le droit de clorre son héritage, mais sous deux restrictions que cette loi ne portoit pas, l'une de ne pas rendre le passage impossible à l'héritage d'autrui enclavé dans le sien, l'autre de perdre son droit au parcours et à la vaine pâture en proportion du terrain qu'il lui enlève.

Telles sont les principales innovations que vous offre le projet proposé dans les servitudes qui dérivent de la nature.

§ II.

Les servitudes qui dérivent de la loi s'appliquent spécialement au voisinage des bâtimens et à celui des exploitations rurales.

L'homme, que tant d'inclinations appellent à la société, semble éprouver en-même-temps une impulsion contraire qui l'en éloigne; et tandis que l'espèce est unie par des communications toujours actives, les individus se gardent pour ainsi dire de tous ceux qui les environnent, et mettent des clôtures entr'eux et ceux qui les touchent de plus près. Voilà pourquoi il a fallu dans tous les temps des règles propres à fixer la dépendance réciproque de leurs habitations et de leurs cultures.

Chez les peuples naissans cette dépendance, au moins pour les habitations, est presque nulle. Chaque famille s'isole, et le peu de prix qu'on attache aux terrains lui permet de mettre un grand espace entre elle et les fa-

milles voisines : une maison est alors, pour me servir d'une expression que l'antiquité a consacrée, comme une île qu'un intervalle sépare du rivage prochain.

Cet intervalle appelé *ambitus* par les lois romaines qui le prescrivoient, étoit aussi de rigueur sur plusieurs points de la France, et jusqu'à nos jours on le connoissoit sous le nom d'*invetison*, et sous le nom plus équivoque de *tour d'échelle* (1).

Les progrès de la civilisation, qui rapprochent aujourd'hui davantage toutes les parties de la population, et qui rendent le terrain plus précieux, ont déterminé à ne pas rendre ces anciens usages obligatoires. La mitoyenneté des murs devient dans le projet proposé une des circonstances ordinaires du voisinage.

Au surplus, toutes les dispositions par lesquelles cette mitoyenneté est réglée ne diffèrent point de celles qui ont été jusqu'à présent les plus connues, si ce n'est dans quelques détails. Ce qu'il y a de plus remarquable à cet égard est l'article 650, qui indique jusqu'à quelle épaisseur tout co-propriétaire peut faire placer des poutres dans le mur mitoyen. C'étoit un des points où la variété des coutumes pouvoit être le plus facilement conciliée.

Le même plan a été suivi dans le projet pour tout le reste des servitudes légales qui sont relatives *aux vues*, *aux egoûts*, *aux passages*, *aux fossés*, *aux haies*, *aux plantations d'arbres*. Ce sont toutes les règles déjà usitées qu'on a retracées avec quelques légères modifications favorables à l'uniformité, sans pousser néanmoins cette faveur au-delà des justes bornes ; car le véritable but de toutes les lois sages, c'est l'utilité ; et les auteurs du projet ont su la respecter lorsqu'ils l'ont apperçue, comme nous vous l'avons annoncé plus haut, dans la diversité des habitudes locales.

§ III.

Les ratifications les plus frappantes sont celles qu'on

---

(1) Tantôt on entend par *tour d'échelle*, une portion de terrain que le propriétaire d'une maison laisse autour de sa clôture et *sur son propre fonds* ; c'est l'*Ambitus* dont nous parlons. Tantôt on entend le droit qu'a le propriétaire d'exiger *sur le fonds voisin* un espace propre à placer une échelle pour la réparation de ses toits et de ses clôtures. C'est alors une véritable servitude que quelques coutumes désignent par le mot d'*échelage*, et qui s'établit, non par la loi, mais par le fait de l'homme. Il n'est pas ici question de ce droit.

trouve dans la troisième partie du projet relatif aux servitudes que le fait de l'homme établit.

D'abord l'article 679 limite ces servitudes aux assujétissemens qui peuvent être imposés à un fonds en faveur d'un autre fonds ; il prohibe ceux qui pourroient etre stipulés du fonds envers la personne ou de la personne envers une autre. Ainsi, on ne connoîtra plus dans notre droit que des *servitudes réelles*, et cette matière ne sera plus compliquée par les *servitudes personnelles* et les *servitudes mixtes*, qui ont été long-temps pour les écrivains un texte à discussions.

Le principal motif qui avoit maintenu cette complication dans notre jurisprudence antérieure, c'est que, sous la dénomination de *servitudes*, on avoit coutume de comprendre, à l'imitation des Romains, l'*usufruit*, l'*usage* et l'*habitation*. Aujourd'hui que ces trois espèces de droits se trouvent avec raison traités dans notre Code civil comme des appendices de la propriété, il ne sauroit plus y avoir de servitudes mixtes ou personnelles que celles dont les institutions féodales fourniroient le modèle, et c'est pour cela qu'on a dû prendre soin de supprimer cette voie, par laquelle elles auroient pu se reproduire. Vous interdirez, Législateurs, des stipulations qui ne sauroient plus avoir lieu sans blesser l'ordre public.

Le même article annonce encore que c'est par le *propriétaire* que les servitudes sont établies. Ainsi il faudra effacer encore du dictionnaire des subtilités les *servitudes superficielles* qu'on attribuoit au simple *possesseur* le pouvoir d'imposer : son droit, essentiellement passager, peut être quelquefois une occasion de tolérance ; il n'est jamais le principe d'un établissement durable.

Les articles 680, 681, 682 éclaircissent d'autres distinctions que la jurisprudence désignoit par les mots de *servitudes urbaines* et de *servitudes rurales*, de *continues* et de *discontinues*, d'*apparentes* et de *non-apparentes*. Quand on lit ces explications dans le projet, rien ne paroit si simple et si précis ; quand on lit le détail de toutes les controverses qui les ont précédées au barreau, rien ne paroit si compliqué d'embarras inextricables. C'est déjà un grand avantage que d'avoir fixé le sens de toutes les expressions de la science ; c'en est un supérieur encore, que de les avoir fixées de la manière la plus raisonnable. Les juges et les parties auront désormais moins d'incertitudes sur des questions qui ont produit autrefois

des dissertations sans fin et des procès sans nombre.

Une question qui n'étoit pas moins susceptible de réponses diverses dans notre législation, c'étoit de savoir si les servitudes pouvoient s'acquérir par prescription. L'affirmative étoit admise en général dans le pays de droit écrit ; la négative dans plusieurs coutumes ; d'autres n'avoient sur cela que des dispositions partielles pour certaines servitudes seulement, et il y en avoit une dernière classe qui restoit tout à-fait muette : encore, dans les lieux même où la prescription étoit admise, le temps nécessaire pour la former avoit-il différentes mesures, suivant la nature de la servitude à laquelle il falloit l'appliquer. Ne nous étonnons pas de tous ces disparates. Les mœurs, qui introduisent entre voisins une familiarité plus ou moins imprévoyante, qui abandonnent, ici, plus de choses à la bonne foi, et qui mettent, là, plus de rigueur et de défiance dans les communications ; les mœurs, où l'on remarque tant de nuances différentes d'un canton à l'autre, ont dû avoir originairement une grande influence sur cette matière. Maintenant que leur impulsion est plus égale, toute cette partie de la législation a pu être ramenée facilement à quelques termes simples ; ils ont été posés avec clarté par les articles 683 et 684 du projet.

On retrouve le même caractère dans les articles 685, 686 et 687, qui indiquent à quels signes on peut reconnoître la destination du père de famille, et celle du propriétaire primitif des deux héritages entre lesquels la servitude subsiste. C'étoit encore un des points qui avoient le plus partagé les coutumes et exercé davantage la plume de leurs commentateurs, sans néanmoins que leur prévoyance se fût étendue aussi loin que celle du projet.

Enfin les droits du propriétaire du fonds auquel la servitude est due, et la manière dont les servitudes s'éteignent, sont expliqués dans les deux dernières sections ; elles ne nous ont offert rien autre chose que le précis de ce que l'ancienne sagesse avoit déjà dicté. C'est par cet heureux accord de la prudence des temps antiques avec l'expérience et la sagacité des temps modernes, que les règles se simplifient et s'éclairent. Puisse le Code civil, qui les réunira, rappeler cette belle idée de Montesquieu, que *la loi est la raison humaine en tant qu'elle gouverne les peuples.*

FIN DU SECOND LIVRE.

TABLE ALPHABÉTIQUE
DES MATIÈRES
CONTENUES DANS LE LIVRE II.

A.

B.

C.

D.

E.

F.

G.

H.

I.

J.

L.

M.

N.

O.

P.

R.

S.

T.

U.

V.

Fin de la Table.



